جامعة الشهيد حمة لخضر
الوادي-الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Science
جامعة الشهيد حمة لخضر
الوادي-الجزائر

كلية الحقـوق والعلوم السياسية

بالاشتراك مع

مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر
مخبر التحولات القانونية الدولية وأثرها على التشريع الجزائري
وفرق البحث في إطار برنامج prfu

أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر

إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية

أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر حول

إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية

كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر

طبعة 2021

imp mansour

مطبعة منصور

شارع القدس – الأعشاش الوادي

تلفاكس: 032 24 97 45

البريد الإلكتروني: imp_mansour@yahoo.fr

- عنوان الكتاب: إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية
- النوع: مجموعة أبحاث
- المؤلف: مجموعة مؤلفين
- ردمك (ISBN): 978-9931-9695-3-2
- الإيداع القانوني: سبتمبر 2021
- الطباعة: مطبعة منصور الوادي

جميع الحقوق محفوظة

1442 هـ/ 2021 م

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد حمة لخضر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

بالاشتراك مع

مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر

ومخبر التحولات القانونية الدولية وأثرها على التشريع الجزائري

وفرقتا البحث:

- تقييم السياسة العقارية الإستثمارية في الجزائر
- تأثير القانون الدولي على قواعد القانون الخاص في الجزائر

الملتقى الدولي 13

إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية

المنعقد بتاريخ 27 ماي 2021 بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الوادي

عبر تقنية التحاضر عن بعد

إدارة الـملتقى

الرئيس الشرفي للملتقى: أ. د. عمر فرحاتي ـ مدير جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي

رئيس الـملتقى: أ.د. الـمكي دراجي – عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

مدير الـملتقى: د. دريس كمال فتحي

المشرف العام للملتقى: د. حويذق عثمان

رئيس اللجنة العلمية: د. بوساحة نجاة

رئيس اللجنة التنظيمية: د. جلول محدة

اللجنة العلمية للملتقى

الأساتذة: - أ.د محمد ناصر بوغزالة ـ أ.د/ خلف فاروق – أ.د/ بوبكر خلف – أ.د/ شبل بدر الدين ـ أ د/ جمال بوشنافة – أ د/ عايدة مصطفاوي - أ. د/عمار زعبي- أ.د. آمنة سلطاني - أ.د. محمد الأخضر كرام - أ.د/ حوبة عبد القادر – د/ الحبيب بلحاج – د/ وصال الغربي – د/طاهري هدى - د. فايزة جروني- د. جمال غريسي - د. ريم سكفالي- د. بشير محمودي- د. بدر الدين حيزوم مرغني - د. أحمد سعود - د. كمال فتحي دريس- د. مباركة عمامرة– د. قني سعدية - د. عثمان حويذق - د. سامية لموشية - د. جلول محدة -د. محمد لمين سلخ -د. إلهام بن خليفة -د/طواهري اسماعيل – د/ ديدي ابراهيم – د/جرمون محمد الطاهر – د/منصف عبد العزيز لعرابة– د/ بلخير دراجي - د/عادل عميرات– د/بطينة مليكة ـ د/شريف وكواك ـ د/ خيرجة ميلود ـ د/ بدر شنوف ـ د/كمرشو الهاشمي–د الياس جوادي –د/حراش أحلام – د/ قريشي رزيقة- د/ لعبيدي الأزهر.

اللجنة التنظيمية للملتقى

الأساتذة: -د/ عبد الحميد فرج – أ/ محدة عبد الباسط – أ/ عماد شريفي – أ/ منصوري محمد العروسي –ط د/ عبد الغني بوشول – ط د/ فضيلة شعبان – ط د/ نور الدين ورخ – ط د/ خليفة الذهبي – ط د/ عز الدين غبش.

لجنة التوصيات

رئيس وأعضاء لجنة التوصيات: أ د/ خلف فاروق - أ د/ جمال بوشنافة – أ د/ عايدة مصطفاوي -د/ الحبيب بلحاج – د/ وصال الغربي – د/طاهري هدى.

أهميةالـملتقى

تعد تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية أحد أهم ركائز بعث الاستثمار ومحفزاته في جميع مجالاته الصناعي والسياحي والفلاحي وكذا الترقية العقارية بمختلف صيغها لا سيما التجارية منها وغيرها من مجالات الاستثمار، وهذا الأمر لا يتحقق إلا من خلال العمل الجاد على استكمال تطهير هذه الوضعية وهو ما تسعى الدول المغاربية جاهدة إلى تكريسه من خلال تطبيق نظام الشهر الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، واعتمده المشرع التونسي من خلال نظام التسجيل العقاري كما نصت عليه مجلة الحقوق العينية، و المغرب الشقيق بموجب ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري.

وإن كانت أنظمة تطهير وضعية الملكية العقارية في الدول المغاربية تختلف من حيث إجبارية التسجيل من عدمه والهيئة المكلفة بذلك، إلا أنها تشترك في الأهداف الكبرى المسطرة لهذه العملية والنتائج المتوخاة منها، ومن أهمها تثبيت الملكية وحماية الحقوق العينية العقارية،لأن تحقيق ذلك سيبث الطمأنينة ويحقق استقرار الملكية مما يدعم الثقة في المعاملات العقارية، وهو الأمر نفسه الذي يعزز دفع العجلة الاقتصادية ويفتح المجال واسعا للتأمينات العينية التي تؤدي الدور الرئيسي في تمويل الاستثمارات وتشجيعها.

غير أنه بالرغم من قدم تبني نظام الشهر العيني في دول المغرب العربي إلا أنه لا زال تطبيقه يثير العديد من الاشكالات القانونية والعملية، لعل أهمها يرتبط أساسا بالموارد البشرية التي تؤطر عملية التحديد والتحقيق والتحفيظ، وقلة الاعتماد على الوسائل التكنولوجية الحديثة، مع تسجيل بعض القصور في النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع.

ويسهم في ذلك أيضا استناد أصحاب العقارات بصفتهم مالكين أو حائزين على وثائق عرفية قد يصعب الاعتداد بها في التعريف بحق الملكية وإسقاطها على العقارات محل التحديد، وهو ما فتح المجال واسعا للاعتراضات المتزايدة على مستوى المحافظات العقارية، بالإضافة إلى عدم فعالية التحقيق العقاري في إطار هذه العملية وهو الأمر الذي ينتج عنه عدم إسناد الكثير من العقارات إلى أصحابها والتي تبقى عبارة عن عقارات مجهولة المالك أو الحائز.

إن معالجة الاشكالات المذكورة يتطلب تدخل السلطات الوصية ذات الصلة بالموضوع لتقديم الحلول الإدارية، وهو ما نلمسه من خلال جملة الرسائل والتعليمات والمذكرات التي تصدرها في هذا الإطار محاولة حلحلة إشكالات الترقيم العقاري إلا أنها في الكثير من الأحيان لم تُجْدِ نفعا.

ليأتي بعد ذلك دور القضاء بنوعيه العادي والإداري حيث يتوزع اختصاص النظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت أو النهائي، خاصة وأن أغلب الدول المغاربية تأخذ بمبدأ الحجية النسبية للشهر العقاري، وفي ظل انعقاد المنازعة القضائية قد تعترض القاضي عدة إشكالات ابتداءً من شهر عريضة الدعوى إلى الفصل في الموضوع وإيداع الأحكام القضائية النهائية.

استقرار الوعاء العقاري لا يزال هدفا صعب المنال أمام الاشكالات التي تعترض عمليتي المسح والترقيم، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها وتقييم الحلول المطبقة واقتراح البدائل. كل ذلك إنطلاقا من التساؤل القانوني التالي: **ماهي الاشكالات التي تعترض الترقيم (التسجيل) العقاري ومدى تأثيرها على استقرار الملكية العقارية؟ وما هي الحلول القانونية الأنجع للحد منها؟**

محاور الملتقى

تم تقسيم الملتقى إلى ثلاثة محاور أساسية على النحو التالي:

المحور الأول : إشكالات إيداع وثائق المسح وتأسيس السجل العقاري.

1- دورالمحافظ العقاري في عملية الترقيم (التسجيل) والاشكالات التي تعترضه.
2- اتساع نطاق العقارات غيرالمطالب بها – الأسباب والحلـــول.
3- الترقيم العقاري بين المؤقت والنهائي وإشكالاته.

المحور الثاني:التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري ومايعترضها من عراقيل.

1- الصلح أمام المحافظ العقاري إجراءاته ومعوقاته.
2- التسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها وما يعترضها من عراقيل قانونية وإدارية.
3- تقييم الدور المتدخل للجهات الوصية في حل الاشكالات المتعلقة بالترقيم العقاري.

المحور الثالث:منازعات الترقيم (التسجيل) العقاري بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

1- دور القضاء العادي واختصاصه في منازعات الترقيم العقاري.
2- دورالقضاء الإداري واختصاصه في منازعات الترقيم العقاري.
3- الاشكالات المتعلقة بشهر الدعاوى و إيداع الأحكام القضائية.

برنامج الملتقى

الجلسة الافتتاحية: 09:00-08:30

- تلاوة ما تيسر من القرآن الكريم،
- النشيد الوطني،
- كلمة د. دريس كمال فتحي (مدير الملتقى)
- كلمة أ.د/ المكي درّاجي (عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية)
- كلمة أ.د/عمر فرحاتي (مدير جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي)
-

الإعلان عن الافتتاح الرسمي للملتقى الدولي.

الجلسة العلمية الأولى: 11:00-09:00 **رئيس الجلسة: أ.د/ خلف فاروق**

المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
المستشار جعفر الربعاوي	مستشار بمحكمة التعقيب . تونس نائب رئيس مركز تونس للقانون العقاري والتعمير	خصوصية التجربة التونسية للتسجيل العقاري
المستشار جمال بن نصر	رئيس المحكمة العقارية بقابس (تونس)	اشكاليات التسجيل العقاري في تونس
د/ الحبيب بلحاج	جامعة قابس - تونس	الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل العقاري في تونس
د/وصال الغربي	جامعة صفاقس . تونس	دور المحكمة العقارية في تجاوز معضلة الرسوم المجمدة
د/طاهري هدى	جامعة صفاقس . تونس	دور المحكمة العقارية في مادة التسجيل العقاري
أ.د/ جمال بوشنافة	جامعة المدية - الجزائر	الترقيم العقاري النهائي بين استقرار المعاملات وتحقيق العدالة
أ.د/ عايدة مصطفاوي	جامعة البليدة - الجزائر	اشكالات عملية المسح العام
السيد: حليمة منصور عبد القادر	مدير مسح الأراضي لولاية الوادي	دور مديرية مسح الأراضي في ترقيم العقارات وحل الاشكالات المتعلقة به

مناقشات عامة

الجلسة العلمية الثانية : 11:00 -13:00 **رئيس الجلسة: أ.د/ عمار زعبي**

المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
د. بغني شريف	المركز الجامعي بالنعامة	عملية مسح الأراضي العام والعوائق الناجمة عند شهر وثائقه بالمحافظة العقارية
د. فكيري أمال	جامعة البليدة 2	أثر التغيرات الوضعية القانونية للعقارات على عملية الترقيم العقاري
د . جلال مسعد	جامعة تيزي وزو	العراقيل التي تحول دون فعالية اجراء الصلح أمام المحافظ في القانونين الجزائري والمغربي
د. منقار هواري	جامعة بشار	التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي في ظل قانون المالية لسنة 2018
د. خوادجية سميحة حنان	جامعة قسنطينة	الأسباب المفضية لمنازعات الترقيم العقاري في إطار عملية المسح
د. يوسفي محمد	جامعة مستغانم	المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي أمام القضاء الإداري
د. بريك الطاهر د. سيراتي العياشي	جامعة سكيكدة	الاشكالات القانونية والتقنية المتعلقة بشهر الدعاوي وإيداع الأحكام القضائية في التشريع الجزائري
د. دريس كمال فتحي	جامعة الوادي	الاشكالات القانونية والعملية لدى تطبيق الأحكام الواردة في قوانين المالية والمتعلقة بالترقيم العقاري

مناقشات عامة

ـــ الورشات العلمية

الورشة العلمية الأولى: 11:00-13:00 **رئيس الورشة: د/عثمان حويذق، مقرر الورشة: د/ جمال غريسي**

المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
أ.د خلف فاروق	جامعة الوادي	تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام
د. قونان كهينة	جامعة تيزي وزو	الترقيم العقاري تكريس لنتائج المسح العقاري المفضي إلى تأسيس السجل العقاري
د. حدة مبروكة د. حسيبة زغلامي	جامعة تبسة	الإطار القانوني للترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها
د. عادل عميرات	جامعة الوادي	قصور الترقيم العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية
د.شعوة مهدي	جامعة قسنطينة	صلاحيات المحافظ العقاري في تنفيذ اجراءات الترقيم والإشكالات المترتبة عليها
د. حمليل نوارة	جامعة تيزي وزو	شهادة الحيازة بمناسبة عمليات المسح العام للأراضي: من الترقيم المؤقت إلى الترقيم النهائي
د . حويذق عثمان د. سلخ محمد لمين	جامعة الوادي	نتائج تطبيق الآليات القانونية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها (ولاية الوادي انموذجا)
د. محروق كريمة	جامعة قسنطينة	طرق وإجراءات تسوية منازعات الترقيم العقاري
د. عميروش هنية	جامعة بجاية	دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم (التسجيل) والإشكالات التي تعترضه
أ.د آمنة سلطاني ط.د محمد عزوي	جامعة الوادي	المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري عن أخطاء الترقيم العقاري
د. عيساوي عبد القادر	جامعة غرداية	الإقرار القانوني للتسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها خلال عملية مسح الأراضي
د. لعميري ياسين	جامعة البويرة	التسوية الإدارية لفوارق المساحة في العقارات –مقاربة قانونية تنظيمية
د. بوساحة نجاة	جامعة الوادي	الصلح كآلية لتسوية منازعات الترقيم المؤقت
د. ديدي ابراهيم أ. شربي مراد	جامعة الوادي	التسوية الإدارية للعقارات الغير المطالب بها وفقا للمادة: 89 من قانون المالية لسنة 2018
ط.د أمينة زرداني د. رضا شوادرة	جامعة سطيف	اشكالات الترقيم العقاري

ط.د. عيشوش خالد ط.د. طلحة محمد غليسي	جامعة صفاقس -تونس جامعة بسكرة	الترقيم العقاري بعد التعديل الوارد في القانون 18-18
ط.د بن عمارة نور الدين أ.د بلقنيشي حبيب	جامعة تيارت	الترقيم العقاري واشكالاته في القانون الجزائري
ط.د. هالة سراي	جامعة قسنطينة	دور المحافظ العقاري في إعداد الدفتر العقاري
ط.د زرقيني أمينة	المركز الجامعي مغنية	الترقيم العقاري في الجزائر واشكالية التطبيق في الواقع
ط.د. بشكورة أحلام	جامعة قسنطينة	الترقيم العقاري المؤقت كإجراء لتثبيت الملكية العقارية وإشكالاته القانونية
ط.د. ورخ نور الدين ط.د. الحبيب بن خليفة	جامعة سوق أهراس جامعة أدرار	أحكام الترقيم العقاري على ضوء المادة: 34 من قانون المالية لسنة 2019
ط.د. بوغرارة بكار	جامعة الوادي	الاشكالات العقارية القضائية وأثرها على عملية مسح الأراضي
ط.د. أحمودة خيرة ط.د أحمودة خولة	جامعة أدرار جامعة الوادي	الترقيم العقاري في التشريع الجزائري
ط.د صفاء بن موسى ط.دغرايسة نصيرة	جامعة ورقلة	التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح طبقا للمذكرة (4060) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية
د. حمايتي صباح ط.د منقر نفيسة	جامعة الوادي جامعة تيارت	الأطر القانونية لصلاحيات المحافظ العقاري في تسوية نزاعات الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري
ط.د عوينة فاطمة د. مهدي رضا	جامعة البليدة 2 جامعة المسيلة	مسؤولية المحافظ العقاري في عملية الصلح والاشكالات التي تعترضه
ط.د ميلود حمصي ط.د سفيان حمصي	جامعة قالمة جامعة الجزائر	الصلح أمام المحافظ العقاري كإجراءا قانوني لفض نزاعات السجل العيني العقاري
ط.درمضاني محفوظ أ.د عمار زعبي	جامعة الوادي جامعة الوادي	تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي على ضوء المادة: 89 من قانون المالية لسنة 2018
ط.د صحراوي العيد ط.د الوافي عبد الزاق	جامعة الوادي	التسوية الإدارية لنزاعات الترقيم العقاري –نظرة في آخر التعليمات

مناقشات عامة

الورشة العلمية الثانية: 13:00-11:00 رئيس الورشة: د/محدة جلول، مقرر الورشة: د/ لزهر لعبيدي

المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
د. كباب مباركة	جامعة الجزائر1	مسؤولية المحافظ العقاري عن أخطائه في إعداد الدفتر العقاري في التشريع الجزائري
د. محمودي بشير د.سكفالي ريم	جامعة الوادي	التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب غير المطالب بها
د. بدر شنوف د.أحمد سعود	جامعة الوادي	التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي في إطار المادة: 89 من قانون المالية لسنة 2018.
د. قرنان فضيلة	جامعة بومرداس	الاشكالات القانونية الناتجة عن تطبيق نص المادة: 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها
د. عجابي صبرينة د. شنيخر هاجر د. سعايدية حورية	جامعة ميلة جامعة تبسة جامعة تبسة	ضوابط الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم العقاري (دراسة مقارنة بين الجزائر والمغرب)
د. هلال العيد	جامعة بجاية	منازعات الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري
د. كريمة فردي	جامعة قسنطينة	المنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري
د. بوزكري سليمان	جامعة غرداية	منازعات عمليات المسح العقاري وتوزيع الاختصاص القضائي للنظر فيها في القانون الجزائري
د. محمد كنازة	جامعة تبسة	الطبيعة القانونية لمنازعات إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الإجراء الاول للشهر العقاري
د. لعبيدي الأزهر د. رزيق عادل	جامعة الوادي جامعة بسكرة	منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها

د. غنادرة عائشة د. بهى لطيفة	جامعة الوادي	دور القاضي الإداري في تسوية منازعات الترقيم العقاري في الجزائر
ط.د خالد دالي	جامعة صفاقس-تونس	الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل العقاري في القانون التونسي
د. نصر الدين عاشور ط.د. ناريمان خمار	جامعة بسكرة	اشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري
د. رشيد لرقم ط.دلمخينق رضوان	جامعة جيجل	منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري –دراسة في ضوء المستجدات القانونية والممارسات القضائية
ط.د أمال عنان ط.د حضري حسان	جامعة الوادي	دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم والتسوية الودية للاحتجاجات الناتجة عنه
ط.د هويدي سامية	جامعة سوسة -تونس	التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي طبقا للإجراءات التي سطرتها تعليمة الإدارة المركزية رقم: 4060 المؤرخة في: 2018/04/05.
ط.د فضيلة شعبان ط.د مراد لعشيبي	جامعة ورقلة جامعة أدرار	حق الاعتراض على الترقيم المؤقت للعقارات في التشريع الجزائري
ط.د جديدي عبد الحمان ط.د بلابل يزيد	جامعة سوسة -تونس جامعة الوادي	التسوية الإدارية كآلية لتطهير وضعية العقارات الغير مطالب بها أثناء مرور فرقة المسح
ط.د حساني غادة	جامعة قسنطينة	تنازع الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري
ط.د محمد الصالح جلول ط.د ربيع رحماني	جامعة المسيلة	دور القضاء في منازعات الترقيم العقاري
ط.د ضياف يسمينة	جامعة المسيلة	اشكالات الترقيم العقاري على مستوى القانون والقضاء
ط.د عماري سناء ط.د صمامة كمال	جامعة بسكرة	منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري
ط.د معمري ايمان ط.د بن خليفة رحمة	جامعة الوادي جامعة ـ تونس	دور المحافظ العقاري في شهر عريضة الدعوى العقارية على ضوء التشريع الجزائري
ط.دبوكرش بلقاسم ط.د بن سالم جودي	جامعة المسيلة	القاضي الإداري ومنازعات الترقيم في السجل العقاري
ط.د الذهبي خليفة أ.د بالواضح الطيب	جامعة المسيلة	الاشكالات العملية لإيداع الأحكام القضائية المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري
ط.د صوالح محمد اعمارة د. نورة جبارة	جامعة بومرداس	اشكالات شهر الدعاوى القضائية العقارية لدى المحافظ العقاري: بين الترقيم المؤقت والنهائي
ط.د بولعراس يوسف	جامعة الوادي	شهر الدعاوى العقارية واشكالاتها في التشريع الجزائري
د.عبدلي سفيان ط.د رفرافي عبد الرحمان ط.د معط الله عبد الكريم	جامعة بسكرة جامعةصفاقس ـ تونس جامعة سوسة- تونس	شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية في النظام القانوني الجزائري والتونسي
ط.د شبل يوسف د. غربسي جمال	جامعة المسيلة جامعة الوادي	رقابة القاضي الإداري على قرارات الترقيم العقاري
د. محدة جلول د. حليم العروسي	جامعة الوادي جامعة المدية	المراجعة الإدارية للترقيم العقاري كاستثناء عن دعوى الإلغاء

مناقشات عامة

***** (الجلسة الختامية 13:15) *****

(تلاوة التوصيات- ختام الملتقى)

قائمة المحتويات

عنوان المداخلة	المتدخل	مؤسسة الانتماء	الصفحة
خصوصية الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل العقاري بتونس	د/ بلحاج الحبيب	جامعة قابس (تونس)	09
دور المحكمة العقارية في تجاوز معضلة الرسوم المجمدة	د/ الغربي وصال	المعهد العالي للدراسات القانونية والسياسية بالقيروان (تونس)	29
دور المحكمة العقارية في مادّة التّسجيل العقاري	د/ الطاهري هدى	المعهد العالي لإدارة الأعمال بصفاقس (تونس)	45
أثر التغيرات القانونية لوضعية العقارات على عملية الترقيم العقاري	د/ فكيري أمال	جامعة البليدة 2 (الجزائر)	61
العراقيل التي تحول دون فعالية إجراء الصلح أمام المحافظ العقاري في القانونين الجزائري والمغربي	د/ جلال مسعد	جامعة تيزي وزو (الجزائر)	71
الاسباب المفضية لمنازعات الترقيم العقاري في إطار عملية المسح	د/ خوادجية سميحة حنان	جامعة قسنطينة (الجزائر)	81
الإشكالات القانونية والتقنية المتعلقة بشهر الدعاوى وإيداع الأحكام القضائية في التشريع الجزائري	د/ بريك الطاهر د/ سراتي العياشي	جامعة سكيكدة (الجزائر) جامعة سكيكدة (الجزائر)	105
الإشكالات القانونية والعملية لدى تطبيق الأحكام الواردة في قوانين المالية المتعلقة بالترقيم العقاري	د/ دريس كمال فتحي	جامعة الوادي (الجزائر)	123
تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام	أ.د/ خلف فاروق	جامعة الوادي (الجزائر)	133
قصور الترقيم كآلية لتطهير الملكية العقارية	د/ عميرات عادل	جامعة الوادي (الجزائر)	141
شهادة الحيازة بمناسبة عمليات المسح العام للأراضي من الترقيم المؤقت إلى الترقيم النهائي	د/ حليل نوارة	جامعة تيزي وزو (الجزائر)	155
نتائج تطبيق الآليات القانونية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها (ولاية الوادي انموذجا)	د/ حويذق عثمان د/ سلخ محمد لمين	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة الوادي (الجزائر)	165
دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم (التسجيل) والإشكالات التي تعترضه	أ/ عميروش هنية	جامعة بجاية (الجزائر)	179
المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري عن أخطاء الترقيم	ط.د/ عزوي محمد أ.د/ سلطاني آمنة	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة الوادي (الجزائر)	193
الإقرار القانوني للتسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي	د/ عيساوي عبد القادر	جامعة غرداية (الجزائر)	201
التسوية الإدارية لفوارق المساحة في العقارات مقاربة قانونية تنظيمية	د/ لعميري ياسين	جامعة البويرة (الجزائر)	213
التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وفقا لقانون المالية لسنة 2018	د/ ديدي ابراهيم أ/ شربي مراد	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة الوادي (الجزائر)	229
الأطر القانونية لصلاحيات المحافظ العقاري في تسوية نزاعات الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري	د/ حمايتي صباح ط.د/ منقر نفيسة	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة تيارت (الجزائر)	249
تسوية العقارات المسجلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" على ضوء المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018	ط.د/ رمضاني محفوظ ا.د/ زعبي عمار	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة الوادي (الجزائر)	261
التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب غير المطالب بها	أ.د/ محمودي بشير د/ سكفالي ريم	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة الوادي (الجزائر)	275

التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي في إطار المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018	**د/ شنوف بدر** **د/ سعود أحمد**	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة الوادي (الجزائر)	285
الإشكالات القانونية الناتجة عن تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها	**د/ قرنان فضيلة**	جامعة بومرداس (الجزائر)	305
منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها	**د/ لعبيد الأزهر** **د/ رزيق عادل**	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة بسكرة (الجزائر)	315
منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري - دراسة في ضوء المستجدات القانونية والممارسة القضائية -	**ط.د/ لخينق رضوان** **د/ لرقم رشيد**	جامعة جيجل (الجزائر) جامعة جيجل (الجزائر)	325
الاشكالات العملية لإيداع الاحكام القضائية المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري	**ط.د/ الذهبي خليفة** **أ.د/ بواضح الطيب**	جامعة المسيلة (الجزائر) جامعة المسيلة (الجزائر)	337
رقابة القضاء الإداري على قرارات الترقيم العقاري في الجزائر	**ط.د/ شبل يوسف** **د/ غريسي جمال**	جامعة المسيلة (الجزائر) جامعة الوادي (الجزائر)	345
المراجعة الادارية للترقيم العقاري كاستثناء عن دعوى الالغاء	د/ محدة جلول د/ لعروسي حليم	جامعة الوادي (الجزائر) جامعة المدية (الجزائر)	359
التوصيات	**لجنة التوصيات**		371

كلمة مدير الملتقى

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على اشرف المرسلين وعلى آله وصحبه إلى يوم الدين

السيد الفاضل مدير الجامعة أ. د / عمر فرحاتي

السيد الفاضل عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية أ.د /المكي دراجي

السادة الباحثين والمشاركين من أساتذة وقضاة وإداريين ومهنيين وطلبة الدكتوراه من داخل الوطن وخارجه ، كل بإسمه ومقامه وأخص بالذكر ضيوفنا من الدولة الشقيقة تونس

أيها الحضور الكريم / السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

هانحن اليوم نجدد اللقاء رغم الظروف الصحية التي يشهدها العالم والمغرب العربي بسبب جائحة كورونا كوفيد-19 في تظاهرة علمية جديدة – الملتقى الدولي 13- الموسوم بعنوان : " إشكالات الترقيم العقاري في الدولة المغاربية " المنظم بالتعاون مابين كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمه لخضر الوادي بالاشتراك مع مخبر "السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر" ، ومخبر "التحولات القانونية الدولية وأثرها على التشريع الجزائري "

وفرقتا البحث:

- تقييم السياسة العقارية الاستثمارية في الجزائر

-تأثير القانون الدولي على قواعد القانون الخاص في الجزائر

هذا الموضوع هو نتاج فكرة اقترحها أساتذة مختصين تعكس واقع العقار في الدول المغاربية ، ذلك أن تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية تعد أحد أهم ركائز بحث الاستثمار ومحفزاته في جميع مجالاته الصناعي والسياحي والفلاحي وكذا الترقية العقارية بمختلف صيغها لا سيما التجارية منها.

كما يشكل ضمانة أساسية في عمليات التمويل التقليدية وغير التقليدية ولا يتحقق ذلك إلا من خلال تطهير العقار وهو ما تسعى الدول المغاربية إلى تكريسه من خلال تطبيق نظام الشهر الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم (74/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، واعتمده المشرع التونسي من خلال نظام التسجيل العقاري كما نصت عليه مجلة الحقوق العينية ، والتشريع المغربي بموجب ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري.

هذه الأنظمة وإن كانت تختلف من حيث إجبارية التسجيل من عدمه والهيئة المكلفة بذلك إلا أنها تشترك في الأهداف المسطرة لهذه العملية ،إلا أن تبني نظام الشهر العيني وتطبيقه في الدول المغاربية أثار العديد من الإشكالات القانونية والعملية الأمر الذي استدعى تدخل الدولة بسلطاتها التشريعية والتنفيذية والقضائية لمعالجة هذه الإشكالات.

نظرا لما يحمله هذا الموضوع من بعد اجتماعي واقتصادي ، فإننا نسعى من خلال هذا الملتقى تحقيق جملة من الأهداف أهمها :

-تسليط الضوء على إشكالات الترقيم أو التسجيل العقاري والوقوف على أسبابها

-إبراز دور الهياكل الإدارية المتدخلة في عملية الترقيم (التسجيل) والإشكالات التي تعترضها أثناء أداء مهامها.

-تقييم تدخل الجهات الوصية من خلال التعليمات والمذكرات ذات الصلة بالموضوع والوقوف على مدى نجاعتها ودورها في تسوية الإشكالات المسجلة.

-إبراز دور القضاء في حل الإشكالات السالفة الذكر أو ما يعترضه منها أثناء النظر في النزاع القائم.

وقد أضفينا على موضوع الملتقى الطابع الدولي حتى يكون فرصة سانحة لتبادل الخبرات والاستفادة من التجارب التي خاضتها الدول المغاربية لاقتراح حلول لإشكالات الترقيم أو التسجيل العقاري لتعزيز حماية الملكية واستقرارها وبعث الثقة في المعاملات العقارية.

هذا الاستقرار لا يزال هدفا صعب المنال أمام الإشكالات التي تعترض عمليتي المسح والترقيم ، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها وتقييم الحلول المطبقة واقتراح البدائل، كل ذلك انطلاقا من الإشكالية التي يثيرها موضوع الملتقى ومفادها : ما هي الإشكالات التي تعترض الترقيم (التسجيل) العقاري ومدى تأثيرها على استقرار الملكية العقارية ؟ وما هي الحلول القانونية الأنجع للحد منها ؟

وقسمنا هذا الموضوع إلى ثلاث محاور أساسية هي :

المحور الاول : إشكالات إيداع وثائق المسح وتأسيس السجل العقاري

المحور الثاني: التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري وما يعترضها من عراقيل

المحور الثالث: منازعات الترقيم (التسجيل) العقاري بين القضاء العادي والقضاء الإداري

أيها السادة الأكارم :

شاكرين تفاعلكم مع موضوع الملتقى بدليل هذه المشاركات المتنوعة التي ضمت الأكاديميين والقضاة والإداريين ، الأمر الذي بلا شك سيثري هذه التظاهرة بخبراتكم وانشغالاتكم والحلول التي سوف تقترحونها.

الحضور الكريم:

أجدد شكري وترحيبي بكم ، كما لا يسعني ولا يفوتني أن أوجه شكري وتقديري وامتناني لكل الساهرين على إنجاح الملتقى الدولي الثالث عشر ، على رأسهم المشرف العام للملتقى ورؤساء وأعضاء اللجنة العلمية والتنظيمية ورجال الخفاء اللذين سهروا على تنظيمه علميا وتقنيا وأخص بالذكر أ.د / كرام محمد الأخضر ، د /سلخ محمد لمين، د / فرج عبد الحميد ، أ/ شريفي عماد، أ/ بوشول عبد الغني، كما لا يفوتنا أن نشكر مدير الجامعة وعميد الكلية ونوابهم على دعمهم المتواصل لمثل هذه التظاهرات.

واتمنى أن تعم الفائدة للجميع ، وشكرا.

مدير الملتقى

د/ دريس كمال فتحي

الوادي في: 2021/05/27

خصوصية الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل العقاري بتونس

الدكتور/ الحبيب بلحاج
جامعة قابس (تونس)
habibbelhadj@hotmail.fr

****

ملخّص

لم تكن أحكام التسجيل العقاري افرازا طبيعيا للحياة الاجتماعية زمن نشأتها أو استجابة لرغبة عارمة في انشاء قانون عقاري يحفظ المعاملات ويجعلها سهلة وآمنة، وانما لتغيير قواعد اثبات الملكية العقارية في تونس بما ييسر الاستيلاء على الأراضي الفلاحية الخصبة وحرمان أهل الأرض من أرضهم.

ولا غرابة أن تكون الأحكام الصادرة في المادة العقارية، الموروثة عن النظام الاستعماري، غير خاضعة لرقابة محكمة التعقيب الى حدود سنوات غير بعيدة خلافا للأحكام والقرارات التي تصدرها الهيئات القضائية.

وأمام تفاقم الأخطاء العملية المرتكبة، أقر المشرع التونسي المراجعة للأحكام ثم انتهى الى ارساء التعقيب كخطوة جريئة لرفع التعسف في التطبيق.

وما من شك أن للتعقيب في أحكام التسجيل خصوصية تبرز من خلال المزج بين القواعد المستحدثة والعادية ، ولكن على فرض أهمية التعقيب في المادة العقارية، فان أحكامه جاءت منقوصة ومتأخرة في الزمن وأحيانا لا تستجيب لشروط ارساء المحاكمة العادلة ومبادئ دولة القانون ومفضية لنتائج ظالمة.

الكلمات المفتاحية:

طعن، تعقيب، تسجيل، المحكمة العقارية.

مقدّمة :

يمثل العقار محور جلب استراتيجي لكل القطاعات الحيوية، وفي علاقة أساسية بالتنمية المستدامة بمختلف أنواعها. وتجلياتها، لكونه يشكل أرضية اساسية تقوم عليها معظم العمليات الاقتصادية وتنطلق منها جل المشاريع التنموية

ولدفع عجلة التنمية عن طريق الاستثمارات وتأهيلها، كان لابد من تدخل تشريعي يضمن حدا أدنى من الاستقرار من خلال ايجاد وضعية عقارية ثابتة للمالك وغير مشكوك فيها واقرار ضمانات قانونية ترسي الأمان القانوني وتبعث الطمأنينة في نفوس المتعاملين(1).

وبهدف حماية العقار من كل ادعاء أو منازعة، وضع المشرع أحكام خاصة بالتسجيل العقاري(2)، وهو يهدف الى احاطة الكافة من المتعاملين علما بالوضعية القانونية للعقار، فكل من له مصلحة يمكنه الاطلاع على بطاقة العقار في السجل العقاري، أي الرسم العقاري الذي يضمن فيه جميع ما يقع على العقار من تصرفات وما يثقله من حقوق، فاذا تبين أن وضعية العقار غير مستقرة يمتنع الشخص عن التعامل فيه.

ويمكن من خلال التسجيل العقاري أو الشهر العيني تفادي مشكلات التشابه في الأسماء التي أفرزها نظام الشهر الشخصي، لأن التعامل سيكون على العقار وفقا للتسجيلات والبيانات في السجل العقاري، ويعطي للملكية وضعا أكثر ثباتا، لأنه يخلصها من خطر اكتسابها بالتقادم، بل يضفي حماية لمالكها من خلال المفعول التطهيري، وقد عبر الدكتور عبد الرزاق السنهوري عن ذلك بقوله: ***" إن نظام التسجيل العيني للعقارات ليعتبر بحق من أحسن القوانين المعاصرة التي تفي بالمطالب النظرية والعملية لنظام متقن للشهر"*** [(3)].

ودراسة التسجيل العقاري تعود بنا في الذاكرة الى حقبة زمنية مشتركة، بين الشعبين التونسي والجزائري، تروي مظلمة كان فيها القانون العقاري وسيلة أدت الى حرمان أهل الارض من أرضهم، فالاستعمار الفرنسي لم يكن مجرد عمل سياسي لايجاد حلول للشعوب الفقيرة التي لا تقدر ثرواتها بثمن، وانما لاشباع الرغبات المالية للشركات الفرنسية الكبرى آنذاك[(4)].

ولتحقيق تلك الاهداف الامبريالية التوسعية كانت الحاجة ملحة للبحث عن الوسائل الضرورية للثروة العمومية، والنتيجة هي التسريع في ظهور قانون سنة 1885 بأربعة عشر عنوانا و379 فصلا[(5)] سيمثل الحجة القانونية للاستعمار[(6)] وخاصة منه ما يتعلق بالتسجيل العقاري الذي يطهر العقارات[(7)]، و***"تصبح تبعا لذلك المعاملات آمنة وسهلة"*** [(8)]، فالحقيقة أن أحكام التسجيل العقاري ليس ***" افرازا طبيعيا للحياة الاجتماعية في ذلك الوقت، كما لا تعبر عن فكر متداول بين العامة، بل هي عملية اسقاط قامت بها السلطات الفرنسية...وفي كلمة لا يمكن الجزم بدون خطأ بأن القانون العقاري نشأ في محيط بعيد كل البعد عن الواقع التونسي في ذلك الوقت. وهذا ما يفسر عزوف التونسيين عن أحكامه خلال كامل الربع الأول من القرن العشرين"*** [(9)]، الأمر الذي تطلب من السلطات الفرنسية اقحام رجال الدين للتعريف بالقانون العقاري لسنة 1885[(10)]، وخاصة أحكام التسجيل بعد تعديل العديد من الفصول فيه قبل دخوله حيز التنفيذ[(11)].

وكان نظام التسجيل العقاري يخضع إلى مبادئ موروثة عن النظام الاستعماري، لعل أبرزها عدم قابلية الأحكام الصادرة عن المحكمة العقارية إلى الطعن بأي وسيلة كانت، وهي ميزة ينفرد بها الحكم العقاري عن غيره من الأحكام والقرارات التي تصدرها الهيئات القضائية، وذلك لغاية التسريع في تصفية الأوضاع العقارية وإدخال العقار ضمن الدورة الاقتصادية خاصة وأن عملية التسجيل تمرّ بعدة مراحل على غرار الإشهارات والأبحاث وأعمال التحديد الوقتي والنهائي التي يقوم بها ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط ...

ومن مزايا الصبغة الباته للأحكام العقارية أنها تجعل من مصدر الملكية وظروفها ثابته وواضحة وتصبح معها المعاملات سهلة وآمنة ولكن من المساوئ انها خارجة عن رقابة محكمة التعقيب .

وللحد من صرامة الصبغة الباته للأحكام العقارية، أقرّ المشرع إمكانية مراجعة هذه الأحكام لدى دائرة مختصة صلب نفس المحكمة العقارية بموجب القانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995 وذلك في حالات ضيقة تنحصر في الأخطاء المادية أو الواقعية[(12)] لا يمكن الحديث معها عن آلية طعن حقيقية وفعلية تشابه الاستئناف أو الاعتراض أو التعقيب[(13)]، وهي خطوة في نظر بعض الفقهاء مجرد ***"محاولة من المشرع للحدّ من الأخطاء العملية التي يمكن أن ترتكبها المحكمة العقارية عند النظر في حكم التسجيل وليس الأخطاء المادية"*** [(14)].

وعلى هذا الأساس ظلّت المراجعة مجرد آلية استثنائية مآلها الرفض في الغالب، حيث تبين الاحصائيات أنه الى حدود 1997 تمت احالة 250 ملف الى الدوائر المجتمعة، ولم يتم قبول الا خمسة مطالب فقط وهو رقم ضئيل

يبين عدم نجاعتها[15]، الأمر الذي حتم تدخل المشرع، بعد مضي ثلاثة عشر سنة، ليقر صراحة امكانية التعقيب في أحكام التسجيل العقاري بنوعيه في القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008[16] على أن تواصل الدوائر المجتمعة بالمحكمة العقارية النظر في مطالب المراجعة المرفوعة لديها قبل دخول قانون 2008 حيز النفاذ أو في الأحكام الصادرة قبل دخول القانون الأخير حيز التنفيذ[17].

ويعتبر التعقيب بالنسبة للأحكام العقارية من أهم المستجدات التشريعية في الميدان العقاري بصفة عامة والتسجيل العقاري بصفة أدق، فهذا الاجراء من شأنه أن يرفع عديد المظالم التي يفرزها التطبيق، وأن يحقق المعادلة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، فماهي إذن خصوصية الطعن بالتعقيب في مادة التسجيل العقاري؟

بصدور قانون 2008، تم الغاء الصيغة القديمة للفصل 332 م. ح. ع المتعلق بالمراجعة ينص أن: ***"أحكام المحكمة العقارية القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل نهائية الدرجة وتقبل الطعن بالتعقيب لدى محكمة التعقيب"***. ويبدو مفهوم التعقيب الذي اعتمده المشرع التونسي في المادة العقارية من خلال هذا النص الأخير أو من بقية النصوص كالواردة في الباب السادس جديد، الذي أضافه المشرع سنة 2008[18]، خاصا ومتميزا سواء على مستوى مجال الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل **(الجزء الأول)** أو إجراءاته **(الجزء الثاني)**.

الجزء الأول:

مجال استثنائي للطعن بالتعقيب

تعرض المشرع للطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل تحديدا في الفصل 332 م. ح. ع الوارد به أن: ***"أحكام المحكمة العقارية القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل نهائية الدرجة وتقبل الطعن بالتعقيب لدى محكمة التعقيب"*** وضمن الباب السادس جديد من مجلة الحقوق العينية المعنون ***" في تعقيب أحكام التسجيل العقاري"***، وذلك في الفصل 357 مكرر الذي أورد سبع حالات يجوز فيها الطعن بالتعقيب.

ويستفاد من قراءة النصوص السابقة أن الأحكام، موضوع الطعن بالتعقيب، مجالها ضيق ومحدد على سبيل الحصر ولا تشمل كل الأحكام الصادرة عن المحكمة العقارية **(أ)**، كما أن ممارسة هذا الطعن لا تجوز إلا في حالات معينة **(ب)**.

أ- عدم شمولية الطعن بالتعقيب لكل الأحكام

نصّ الفصل 357 مكرر م.ح.ع في فقرته الأولى أنه: ***"يمكن الطعن بالتعقيب في الأحكام القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل لدى محكمة التعقيب"***.

ويتضح من أحكام هذا الفصل أن التعقيب في هذا المجال هو إجراء خاص يتعلق بالأحكام الصادرة في مادة التسجيل العقاري **(أولا)** أو بالتسجيل وترسيم الحقوق **(ثانيا)**.

أولا - الأحكام القاضية بالتسجيل

سبق القول أن الفصل 357 مكرر م.ح.ع أشار في فقرته الأولى أنه: ***"يمكن الطعن بالتعقيب في الأحكام القاضية بالتسجيل..."***، وبالتالي لابد من التمييز بين مدلولين لعبارة ***" التسجيل"***، أي بالتحديد التسجيل كعملية

من خلال اتباع جملة من الاجراءات لتسجيل العقار لأول مرة بالدفاتر العقارية حتى تستقر الملكية وبين التسجيل كحكم بنوعيه، أي بمعنى آخر قبوله أو رفضه.

ويثير النص السابق جملة من الملاحظات، فيتعين التوضيح، أولا، أنه تنطبق أحكام الطعن بالتعقيب على الأحكام الصادرة في مادة التسجيل بنوعيه، التسجيل الاختياري الذي يقع بإختيار المواطن عن طريق المحكمة العقارية اثر تقديم مطلب في الغرض حتى تستقر الملكية وينتفع المالك بمختلف مزايا هاته العملية الاختيارية[19] والتسجيل الإجباري أو ما يعرف بالمسح الاجباري، وهو" ***عملية احصائية تتولاها المحكمة العقارية تحت اشراف الحاكم المكلف لغاية تحديد المالكين المحتملين وضبط العقارات بأمثلة هندسية بواسطة أجهزة فنية تكون مرجعا بعد ذلك لاقامة الرسم العقاري"***.

وبقراءة الفصل 357 م.ح.ع يمكن القول أن المشرع قصد بعبارة" ***الأحكام القاضية بالتسجيل"*** تلك الاحكام القاضية بقبول المطلب دون اشارة للحالة المعاكسة، بل يتضح أن المشرع أقصى من مجال الطعن بالتعقيب الحكم القاضي برفض التسجيل، وهو إجراء تصرّح به المحكمة في حالات حددها الفصل 333 م.ح.ع، ويكون رفض مطلب التسجيل اما كلا كما هو الحال في صورة عدم التزام مقدم المطلب بتمكين المحكمة من الوثائق اللازمة أو تقاعسه في خلاص الخبير أو معاليم الإشهار، أو في جزء منه، وهي حالة لا نجد لها، أيضا، حل رغم ما تثيره من صعوبات عملية وتتمثل في الحكم الذي يقضي بالتسجيل في جزء منه فقط وبالرفض في جزئه الاخر. وفي هذه الحالة يكون الحكم قابلا للطعن بالتعقيب في جزئه الأول القاضي بالتسجيل دون الجزء المرفوض[20]. ويبرر ذلك بأنها أحكام وقتية لا تحول دون اعادة رفع المطلب أمام نفس المحكمة بعد تقديم حجج جديدة[21]. وفي هذا السياق ينص الفصل 336 م.ح.ع على مبدأ عدم اتصال القضاء في الأحكام القاضية برفض مطلب التسجيل واعتبر أن: ***"الأحكام الصادرة عن المحكمة العقارية برفض مطلب التسجيل تكتسي صبغة وقتية، فهي لا تصطبغ بقوة اتصال القضاء ولا تنال من حقوق الطرفين وللطالب على الخصوص أن يطلب التسجيل من جديد بناء على أدلّة جديدة مثبتة لحقوقه"***. ويمكن لمن تضرر المطالبة بغرم الضرر.

ومن جهتها أقرت محكمة التعقيب مختلف هاته الحلول في عديد من التطبيقات القضائية، اذ جاء في فقه القضاء :***" أنه لا خلاف أن الأحكام الصادرة عن المحكمة العقارية برفض مطلب التسجيل تكتسي صبغة وقتية ولا تحرز قوة ما اتصل به القضاء وهذا على خلاف الأحكام الصادرة بالتسجيل الذي يكتسي صبغة باته.***

ان الأحكام الصادرة بالرفض ترجع الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها قبل تقديم مطلب التسجيل ولا تمس مطلقا بحقوقهم. ويجوز للطالب أن يطلب النظر في استحقاقه ولا يمكن أن يتمسك ضده بقضية منشورة لدى احدى محاكم الحق العام سواء لنفي أو اثبات ملكية" [22].

ويرى بعض شرّاح القانون أن التضييق في مجال الطعن بالتعقيب على الحكم الايجابي دون سواه مرده عدم جاهزية محكمة التعقيب لتقبل عدد كبير من القضايا المتعلقة بالتسجيل، اذ تشير الأرقام أن الأحكام القاضية بالتسجيل لوحدها تبلغ سنويا 4500 حكما، وبالتالي فان فتح الباب على مصراعيه أمام كل الأحكام يجعل المحكمة عاجزة عن النظر في كل الطعون، وهو أمر من شأنه أن ***"يعسّر ويجمد العقارات كوحدة اقتصادية "*** [23].

وتجدر الاشارة، كذلك، أن هذا الحل في النص سابق الذكر لا يتعلق الا بالمطالب العادية[24] باعتبار أن الإجراءات العقارية لا تسمح بالرفض على مستوى المطالب المسحية على معنى مرسوم 1964 المتعلق بالمسح الإجباري[25].

وكملاحظة أخيرة، يمكن القول، كذلك، أن المشرع في الفصل 357 م. ح. ع في فقرته الأولى، اضافة الى اقصائه الأحكام القاضية برفض التسجيل، لم يتعرض الى امكانية الطعن في الأحكام الصادرة عن دائرة التحيين بالرغم من خطورتها[26]، وهي ثغرة تتعارض مع الحق في التقاضي الذي تقوم على أساسه دولة القانون[27]، وباعتبار أن الدعوى الشخصية التي أتاحها المشرع لمن تضررت حقوقه ضد المستفيد من عملية التحيين غير مضمونة النتائج على مستوى التعويض وتؤدي في غالب الأحيان الى اشكاليات تنفيذية على مستوى التطبيق.

كما لم يتعرّض المشرع ضمن القانون عدد 67 لسنة 2008 إلى إمكانية الطعن بالتعقيب في قرارات حافظ الملكية العقارية، والصادرة عن المحكمة العقارية. ويبرّر استبعاد هذه الأحكام عن دائرة الطعن بالتعقيب بأنها تعتبر مجرد أذون يمكن طلب التشطيب عليها أو تعديلها أمام نفس المحكمة دون حاجة إلى الطعن بالتعقيب.

بناء على ما سبق بيانه، يعتبر التعقيب بالنسبة لأحكام التسجيل اجراء استثنائيا يتعلق أساسا بالأحكام الإيجابية القاضية بالتسجيل. ويمكن أن يشمل كذلك، الترسيمات المتزامنة مع حكم التسجيل.

ثانيا - الأحكام القاضية بالترسيم الناتج عن حكم تسجيل

نصّ الفصل 357 مكرر م.ح.ع في فقرته الأولى أنه: ***"يمكن الطعن بالتعقيب في الأحكام القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل لدى محكمة التعقيب..."***، ويتضح من عبارات النص الصريحة جواز الطعن بالتعقيب في الترسيمات المتزامنة مع حكم التسجيل، فيمكن للمحكمة بعد تقديم مطلب التسجيل على معنى الفصل 350 من م.ح.ع وبمناسبة النظر فيه، أن تبحث عن الحقوق الشرعية والموظّفة على العقار لتأذن بترسيمها بصورة متزامنة مع الحكم بالتسجيل لصاحبها المتداخل.

ويجب تمييز هذه الترسيمات عن الترسيمات الإدارية اللاحقة التي يقوم بها مدير الملكية العقارية بالنسبة إلى العقود المبرمة بين تقديم المطلب والحكم بالتسجيل تطبيقا للفصل 353 م.ح.ع[28]، وكذلك جميع الصكوك والاتفاقات المبرمة بعد إقامة الرسم العقاري بعد التثبت في الشروط القانونية لصحتها وشرعيتها.

وعلى هذا الأساس، تتلخص امكانية الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل في مجال خاص يتمثل في الأحكام القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم تسجيل وذلك في حالات مضبوطه ينبني عليها حكم التسجيل.

ب-حالات حصرية للطعن بالتعقيب

نصّ الفصل 357 مكرر م.ح.ع في فقرته الأولى أنه: ***"يمكن الطعن بالتعقيب في الأحكام القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل لدى محكمة التعقيب في الحالات التالية:***

أولا: اذا كان الحكم مبنيا على مخالفة القانون أو خطأ في تطبيقه أو تاويله،

ثانيا: اذا كان الحكم صادرا فيما يتجاوز اختصاص المحكمة التي أصدرته،

ثالثا: اذا كان هناك افراط في السلطة،

رابعا: اذا لم تراع في الاجراءات أو في الحكم الصيغ الشكلية التي رتب القانون على عدم مراعاتها البطلان أو السقوط،

خامسا: اذا صدر حكمان او أكثر بالتسجيل في ذات العقار،

سادسا: اذا صدر الحكم على فاقد الأهلية دون أن يقع تمثيله في القضية تمثيلا صحيحا أو وقع تقصير واضح في الدفاع عنه وكان ذلك هو السبب الأصلي أو الوحيد في صدور الحكم المطعون فيه وذلك مع مراعاة الفصلين 329 و330 من هذه المجلة،

سابعا: اذا انبنى الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها بحكم نهائي. ولا يقبل التعقيب اذا ثبت اكتساب ملكية العقار من الغير حسن النية ".

ومن خلال هذا النص السابق، حاول المشرع أن يراوح بين الأخذ من حالات التعقيب العادية المنصوص عليها بمجلة المرافعات المدنية والتجارية (**أولا**) وحالات خاصة تتعلق بأحكام التسجيل وردت ضمن قانون المراجعة الذي وقع الغاؤه بقانون 2008(**ثانيا**).

أولا: الأخذ من الحالات العادية للتعقيب

وهي خمس حالات وردت ضمن الفصل 175 م.م.م.ت المتعلق بالطعن في الأحكام والقرارات الصادرة في المادة المدنية والتجارية، وتتمثل في مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه أو تأويله (**1**)، وحالة خرق قواعد الاختصاص الحكمي(**2**)، وحالة الإفراط في السلطة (**3**)، وحالة مخالفة الصيغ الشكلية (**4**)، وحالة صدور الحكم على فاقد الأهلية دون أن يقع تمثيله في القضية تمثيلا صحيحا(**5**).

1 - حالة مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه أو تأويله

يتخذ الخطأ في القانون ثلاث صور هي مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والخطأ في تأويله، وجميع هذه الصور تفيد عدم أعمال القانون على وجهه الصحيح الأمر يقتضي تدخل محكمة التعقيب، كمحكمة قانون لمراقبة سلامة الحكم المطعون فيه بالنظر إلى القانون الواجب التطبيق.

وتتحقق مخالفة القانون بتجاهل القاعدة القانونية الواجبة التطبيق وعدم اعمال الحكم القانوني الذي تنص عليه، أي بمعنى آخر هي ***" إنكار القاضي لقاعدة قانونية موجودة أو تأكيده لقاعدة قانونية غير موجودة"*** [29] من خلال ***"الحكم بما يتعارض مع ما جاءت به القاعدة القانونية"*** ، وهي مسألة لم يبينها المشرع بدقة، ويبدو أن مفهوم خرق القانون يمكن أن يشمل القواعد الأصلية أو الشكلية[30] والنظام العام أو الإجراءات الأساسية أو مصلحة الخصوم.

ويتحقق الخطأ في تطبيق القانون إذا أورد القاضي تعريفاً سليماً للقاعدة القانونية، ولكنه يطبقها على حالة لا تتوافر فيها شروطها[31]. أما الخطأ في تأويل القانون، فيكون عندما تطبق المحكمة القانون، ولكن تعطي له معنى مغايرا يختلف عن معناه الحقيقي، أي تسيء تفسيره، لأنها لم تتقيد بأحكام التأويل في القواعد الأصلية أو الاجرائية.

2- حالة تجاوز الاختصاص

يمكن الطعن بالتعقيب اذا كان الحكم صادرا فيما يتجاوز اختصاص المحكمة التي أصدرته. ونظم المشرع الاختصاص بين محاكم الحق العام والمحكمة العقارية لتفادي تنازع الاختصاص وتناقض الأحكام الصادرة فيما بينها.

ولابد من التوضيح أن النظر في القضايا الاستحقاقية يتقاسمه أحيانا، محاكم الحق العام والمحكمة العقارية، اذ جاء بالفصل 331 م.ح.ع أنه: ***"لكل شخص استدعي لدى محاكم الحق العام أن يطلب منها قبل الخوض في الأصل التخلي لفائدة المحكمة العقارية عن القضية بشرط أن يكون قد قدّم بصفة قانونية مطلبا في التسجيل وأن يسعى باستمرار في القيام بما يستلزمه النظر في ذلك المطلب"***.

ويتّضح من النص السابق أنه يحق لكل طرف في قضية استحقاقية تم رفعها أمام محاكم الحق العام أن يطلب منها التخلّي عن القضية لفائدة المحكمة العقارية، أي أن المشرع منح الخيار للمتقاضي في التقاضي لدى المحكمة العقارية أو لدى محاكم الحق العام، اذا توفرت الشروط القانونية وأهمها تقديم مطلب في التسجيل، ويستفاد من ذلك، أن المحكمة العقارية، في صورة التخلي، يمكنها أن تنظر فيما عهد الى محاكم الحق. وفي هذه الحالة لا يمكن التعقيب على أساس وجود تجاوز للاختصاص.

ويثار الاشكال، أيضا، بالنسبة للتسجيل العقاري الإجباري، اذ أوجب الفصل 13 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 نقل الاختصاص في النزاعات الحوزية والاستحقاقية المتعلّقة بعقار مشمول بمنطقة مسحية إلى لجنة المسح. وعلى محاكم الحق العام، في هذه الحالة، أن تتخلّى بصفة وجوبية عن جميع الدعاوى الحوزية والاستحقاقية. وهذا الحل لا يخلو من صعوبة في التطبيق لأن المحكمة، وخاصة في الدعاوى الحوزية، ملزمة باصدار حكم ايجابي دون تجاوز حدود اختصاصها.

وفي الحقيقة هذه الحالة يصعب تحققها في التطبيق وتكفي الاشارة أنه لا يوجد قرار تعقيبي الى حد الآن يستند الى تجاوز الاختصاص.

3 - حالة تجاوز السلطة

تختلف حالة تجاوز السلطة عن الحالة السابقة، أي تجاوز الاختصاص. ويكمن معيار التفرقة في وجود الاختصاص من عدمه. ويفيد تجاوز السلطة[32] أن المحكمة مختصة بالنظر في النزاع موضوع التعهد، ولكن تتجاوز صلاحياتها، فهذا المفهوم يتجه الى كل ما يصدر عن المحكمة من عمل يتجاوز حدود نظرها رغم اختصاصها. أما تجاوز الاختصاص فينصرف الى كل عمل يصدر عن المحكمة بالرغم من انعدام اختصاصها.

ورغم أن المشرع قد بين حدود نظر المحكمة العقارية، فان الحديث عن تجاوز السلطة غير مستبعد، بل أن المسألة أثيرت في مناسبتين على الأقل وذلك في مطلب تعقيب أول عدد 36916 تم ضمه للمطلب عدد 36796 والذي ورد به أن المحكمة أفرطت في السلطة حين قضت بما يخالف الطلبات المبينة بالتقارير وبما لا يتماشى مع مقترحات القاضي المقرر، ردت المحكمة في قرارها عدد 36796 الصادر في 29-12-2009 بأن: ***" عدم اعتماد المحكمة على ما تم تدوينه صلب تقارير نائبي الأطراف لا يعد افراطا في السلطة ولا هضما لحقوق الدفاع اعتبارا وأن المحكمة تستخلص من تلك التقارير ما تراه صالحا باعتبارها صادرة عن معيني القضاء كما أنه وبالنسبة لاقتراحات القاضي المقرر، فهي لا تقيد المحكمة شريطة أن يقع تعليل الحكم تعليلا مستساغا.."***[33].

وأثيرت مسألة تجاوز السلطة كذلك، في المطلب عدد 37363 لما طعن الطالب في حكم تسجيل مسحي قضى برفض اعتراضه والتسجيل لفائدة المصرح بالاستناد على مكتوب تضمن اقرارا بالتفويت من المعترض. واعتبر الطاعن وجود افراط في السلطة لأن الاقرار لم يصدر منه، فصدر القرار التعقيبي عدد 37262 المؤرخ في 01-12-2009 بقبول المطلب شكلا وأصلا لعدم وجود كتب الاقرار بالتفويت في الملف واعتبر الحكم أفرط في السلطة[34].

وبالرغم من عدم استبعاد حدوث هذه الحالة واقعيا، فانه من الأسلم الحديث من حيث العبارات عن تعليل غير مستساغ وليس عن افراط في السلطة لأن العمل القضائي في مضمونه اجتهاد يصيب القاضي فيه ويخطء وليس تعمد لاستعمال سلطة، وهو ما تعرضت اليه محكمة التعقيب في قرارها عدد 36796 الصادر في 29-12-2009 المشار اليه أعلاه والذي ورد به :" ***... لا يعد افراطا في السلطة ولا هضما لحقوق الدفاع اعتبارا وأن المحكمة تستخلص من تلك التقارير ما تراه صالحا باعتبارها صادرة عن معيني القضاء كما أنه وبالنسبة لاقتراحات القاضي المقرر، فهي لا تقيد المحكمة شريطة أن يقع تعليل الحكم تعليلا مستساغا...***".

4- عدم مراعاة الصيغ الشكلية

يرتب القانون عن عدم مراعاة الصيغ الشكلية جزاء البطلان أو السقوط. وهذه الحالة منصوص عليها بالفصل 175 م.م.م.ت. وفيما يتعلق بأحكام التسجيل يمكن الطعن بتعقيبها اذا لم تراع في الإجراءات أو في الحكم الصيغ الشكلية[35] التي أشار اليها الفصل 123 م.م.م.ت والذي نص أنه:***"يجب أن يضمّن بكل حكم : أولا: بيان المحكمة التي أصدرته.***

ثانيا: أسماء وصفات ومقرّات الخصوم.

ثالثا: موضوع الدعوى.

رابعا: ملخص مقالات الخصوم.

خامسا: المستندات الواقعية والقانونية.

سادسا: نص الحكم.

سابعا: تاريخ صدوره.

ثامنا: اسم الحاكم أو أسماء الحكّام الصادر عنهم.

تاسعا: بيان درجة الحكم.

عاشرا: تحرير مجموع المصاريف ان أمكن ذلك".

وسواء تعلق الأمر بالسقوط أو البطلان، فانه لابد من التنصيص على الجزاء صراحة، غير أن التطبيقات تكشف عن وجود عديد الصور التي سكت فيها المشرع عن الجزاء والتي بقيت محل جدل[36] ومن ذلك مثلا لا نجد نص صريح يرتب جزاء البطلان أو السقوط نتيجة لعدم احترام اجراء يخص عملية التسجيل.

5- صدور حكم على فاقد الأهلية دون أن يقع تمثيله في القضية تمثيلا صحيحا

نص الفصل 357 مكرر أنه:***"إذا صدر الحكم على فاقد الأهلية دون أن يقع تمثيله في القضية تمثيلا صحيحا أو وقع تقصير واضح في الدفاع عنه وكان ذلك هو السبب الأصلي أو الوحيد في صدور الحكم المطعون فيه وذلك مع مراعاة مقتضيات الفصلين 329 و330 المتعلقين بتمثيل ونيابة القاصر والغائب"***.

وما يلاحظ في هذا السياق، تعدّد الأشخاص الموكول لهم واجب المحافظة على حقوق القصر، وهم حسب صريح أحكام الفصل 330 م.ح.ع ***"المقدمون والممثلون القانونيون والأقارب أو الأصدقاء ووكيل الجمهورية وحكام النواحي والولاة"*** . ويمكن لهؤلاء القيام بالاعتراض في الآجال القانونية، يبقى الدور الأبرز للقاضي المقرر الذي من بين مهامه، طبقا للفصل 329 م. ح. ع ***" السهر أثناء اجراءات التسجيل على أن يقع النيل من أي حق عيني عقاري راجع لقاصر أو غائب وسباشر لهذا الغرض جميع التحقيقات والأبحاث اللازمة وله سلطة مطلقة لقيامه بهذه المهمة"*** وله أن يطلب من رئيس المحكمة العقارية التمديد في الآجال القانونية[37].

ثانيا: الأخذ من حالات المراجعة الملغاة

سبق القول أن المشرّع أقر امكانية التعقيب، لأول مرة، بالقانون عدد 34 لسنة 2008 الذي قانون المراجعة لسنة 1995، ولكن لابد من التأكيد أن المشرع لم يتخلى نهائيا عن قانون المراجعة، بل قام بتضمين حالتين وردتا ضمنه[38] في المجالات التي يمكن فيهما الطعن بالتعقيب، وهما حالة صدور حكمين أو أكثر بالتسجيل في ذات العقار **(1)** وحالة انبناء الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها **(2)**.

1- صدور حكمين أو أكثر بالتسجيل في ذات العقار

يمكن القول أن هذه الصورة ليست خاصة بقانون المراجعة لاقترابها الشديد من حالة تناقض الأحكام الواردة بالفصل 175 من م. م. م. ت. ولكن مهما يكن من أمر أعتبر المشرع أن وجود حكمين بالتسجيل متعلقين بعقار واحد لا يستقيم قانونا.

ومن البديهي، أيضا، أن الاشكال لا يثار في صورة صدور حكمين بالتسجيل في ذات العقار لفائدة مالك واحد وانما في صورة وجود حكمين صادرين بالتسجيل لفائدة شخصين مختلفين في ذات العقار، وهي صورة تحدث في التطبيق اذا تغافل ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط مثلا عن اثارة مسألة سبق تسجيل العقار موضوع المطلب أو في الحالات الشائعة اذا تكرر الرقم المسحي.

ولتدارك الخطأ الذي لا يستقيم قانونا ومنطقا، يمكن الطعن بالتعقيب لكل ذي مصلحة وللنيابة العمومية حتى تستقر الوضعيات الاستحقاقية.

2- صورة انبناء الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها

نصّ الفصل 357 مكرر م.ح.ع في فقرته الأولى أنه: ***"يمكن الطعن بالتعقيب في الأحكام القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل لدى محكمة التعقيب في الحالات التالية:***

...

سابعا: اذا انبنى الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها بحكم نهائي. ولا يقبل التعقيب اذا ثبت اكتساب ملكية العقار من الغير حسن النية ". والهدف من هذه الصورة[39] أن لا يتناقض الحكم العقاري مع الحكم الجزائي، أي المحافظة على وحدة الأحكام القضائية، فلا يمكن أن يتأسس الحكم بالتسجيل على بينة ثبت زورها أو رسوم مدلسة[40].

ويتضح من النص السابق أنه يشترط للطعن بالتعقيب صدور حكم جزائي نهائي وليس مجرد تقديم شكاية أو فتح بحث. وهذا الحل أقرته المحكمة العقارية في عديد الأحكام ومن ذلك أنه ورد في احداها ***" أن طلب المراجعة***

الذي يركز على التدليس ينبغي أن يكون مركزا على وجود حكم بالتدليس لا مجرد اثارة لطلب تتبع من أجل التدليس..." [41].

وتجدر الاشارة، أيضا، أن مجرد الحصول على حكم جزائي نهائي في التدليس لا يكفي أحيانا للطعن بالتعقيب في صورة اكتساب ملكية العقار من الغير حسن النية[42]، ويتضح من ذلك رغبة المشرع في الحفاظ على استقرار الوضعيات العقارية وفي ارساء الامن العقاري والطمأنينة بين المتعاملين على العقار[43].

ويثار الاشكال، من الناحية العملية، بخصوص اجل القيام بالتعقيب على أساس انبناء الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها، لأن الجرائم المتعلقة بالتزوير لا يمكن أن تسقط الا بمرور عشرة سنوات طبق ما نصت عليه الفصول 172 و173 م.ج والفصل 122، وبالتالي الطعن بالتعقيب على أساس هذه الحالة يبقى قائما إلى أن ينقضي أجل 10 سنوات المنصوص عليها بالقانون[44].

ومن المعلوم كذلك، أن محكمة التعقيب هي محكمة قانون، أي تنظر في تطبيق القانون لا الأصل، كيف يمكن لها أن تتأكد من تعلق حقوق الغير بالعقار موضوع مطلب التعقيب ومن حسن نية الغير من عدمها والحال أنها لا تنظر أصلا في الأصل، خاصة وأن الطاعن بالتعقيب غير مطالب بتقديم نسخة من الرسم العقاري المحدث بعد صدور حكم التسجيل ضمن مؤيدات التعقيب على أساس الحالة السابعة للفصل 357 مكرر من م. ح. ع باعتبار أنها لا تعتبر من الوثائق المطلوبة للتعقيب.

الجزء الثاني:

خصوصية اجراءات الطعن بالتعقيب

تكمن خصوصية الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل العقاري على مستوى الاجراءات في المزج بين القواعد العادية للتعقيب مع قواعد تراعي تميز المادة العقارية. وقد نص المشرع فعلا على أن اجراءات التعقيب الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية تنطبق على قضايا تعقيب الاحكام في مادة التسجيل العقاري بقدر ما لا تتعارض مع أحكام الباب السادس من مجلة الحقوق العينية المنظم لأحكام التسجيل العقاري. وما يمكن ملاحظته هو أن المشرع أعاد صياغة الاجراءات المتعلقة بالتعقيب الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية رغم تنصيصه على انطباقها كما تمت الاشارة لذلك.

والمتأمل في النصوص المتعلقة بالتعقيب في أحكام اتسجيل العقاري يلحظ مراوحة المشرع بين القواعد العادية للتعقيب والقواعد الخاصة. ويمكن التعرض لهذه الخصوصية في الاجراءات المتبعة في التعقيب من خلال مرحلتين: مرحلة تقديم المطلب**(أ)** ومرحلة تعهد المحكمة الفعلي **(ب)**.

أ- خصوصية تقديم مطلب التعقيب

يخضع تقديم مطلب التعقيب في المادة العقارية إلى قواعد إجرائية خاصة تتميّز عن تلك المبينة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية سواء أكان ذلك على مستوى الأطراف المخول لهم رفع الطعن بالتعقيب **(اولا)** أو على مستوى آجاله **(ثانيا)**.

أولا: تعدد الأطراف المخول لهم رفع الطعن بالتعقيب

نص الفصل 357 ثالثا من م. ح. ع أنه:" ***يمكن الطعن بالتعقيب ممن كان طرفا في الحكم المطعون فيه أو من خلفائه.***

يجب على من يريد الطعن بالتعقيب أن يرفع طعنه في أجل لا يتجاوز الستين يوما من تاريخ صدور الحكم ويسقط الطعن بمضي هذا الأجل.

ويمكن للنيابة العمومية في الحالة الخامسة المذكورة بالفصل المتقدم الطعن بالتعقيب بطلب في الغرض يوجه اليها من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط او ممن يهمه الأمر، وذلك دون أجل.

ويمكن لكل من له مصلحة الطعن بالتعقيب في الحالة السابعة المذكورة بالفصل المتقدم وذلك في أجل ستين يوما من تاريخ صدور الحكم الجزائي النهائي".

ويتضح من النص السابق توسع المشرع في قائمة الأطراف المخول لها قانونا رفع التعقيب وهم الأطراف المشمولون بالحكم، ويقصد بذلك كل طرف اصلي في الحكم الابتدائي القاضي بالتسجيل وورثتهم باعتبارهم امتداد لشخص الهالك والمتداخل سواء كان مشتريا أو دائنا مرتهنا أو بالنسبة للمعارض، أي كل شخص استمد حقا على العقار بعد تقديم مطلب التسجيل وانضم إلى جانب طالب التسجيل في المطلب وكذلك المعارض، وهو كل شخص يدعي حقا ينازع فيه طالب التسجيل.

وعلى خلاف الطعن بالتعقيب في الخصومة القضائية المقررة أمام القاضي المدني أو التجاري أو الجزائي[45]، أجاز المشرع الطعن بالتعقيب لفائدة الأطراف غير المشمولة بالحكم[46]، وهم الغير حسن وكل من له مصلحة في حدود الحالة السابعة بالفصل الفصل 357 مكرر م.ح.ع في فقرته الأولى، أي في صورة انبناء الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها.

ويمكن للنيابة العمومية، أيضا، ممارسة الطعن بالتعقيب، وذلك في حالة صدور حكمين أو أكثر بالتسجيل في ذات العقار أو للدفاع عن مصالح القصر وفاقدي الأهلية دون التقيد باجل، ولكن ما هو المقصود بالنيابة العمومية؟

ويثار التساؤل باعتبار أن المجال العقاري يختلف عن مجال الاجراءات الجزائية. فهل أن عبارة "***النيابة العمومية***" يقصد بها وكيل الجمهورية بالمحكمة الابتدائية والوكيل العام بمحكمة الاستئناف ووكيل الدولة العام لدى محكمة التعقيب ومساعديهم أم يقصد بها وكيل الدولة العام خاصة وأن المشرع في الفصل 180 م. م. ت خوله الطعن في الحكم لمصلحة القانون اذا كان هنالك خرق لقاعدة قانونية.

ثانيا: آجال متنوعة ومتفاوته للطعن بالتعقيب

حدد المشرع أجل ممارسة في الحكم القاضي بالتسجيل عن حكم التسجيل بستين يوما من تاريخ صدور الحكم وليس الاعلام به، خلافا لنقطة الانطلاق في الاحتساب في المادة المدنية أو الجزائية، اذ ورد بالفصل 357 من م.ح.ع فقرة 2 على أنه :" ***يجب على من يريد الطعن بالتعقيب أن يرفع طعنه في أجل لا يتجاوز الستين يوما من تاريخ صدور الحكم ويسقط الطعن بمضي هذا الأجل***". ويعتبر هذا الأجل مقيدا ومن المسقطات التي للمحكمة اثارتها من تلقاء نفسها.

ولكي لا يسقط الطعن بالتعقيب، أوجب المشرع احترام أجل ثلاثون يوما في وضعيتين تتعلقان أساسا بالتعقيب، حيث أوجب المشرع في الفصل 357 ثالثا من م.ح.ع نفسه على محامي المعقب أن يتقدّم، بعد استدعائه كما يجب من طرف كتابة المحكمة العقارية ليتسلّم نسخة من الحكم المطعون في أجل ثلاثون يوما، ويترتب عن عدم تسلّمه نسخة الحكم سقوط طعنه.

ونصت الفقرة 11 من الفصل 357 م.ح.ع أنه: ***"على الطاعن في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ تسليم نسخة الحكم العقاري على الوجه المذكور أن يقدم لكتابة محكمة التعقيب ما يأتي وإلا سقط طعنه:***

أولا: نسخة الحكم المطعون فيه مع صورة من الوصل في تسلمه من كتابة المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية.

ثانيا: مذكرة من محاميه في بيان أسباب الطعن بصورة توضح نوع الخلل المقصود في الطعن وتحديد مرماه مع ما له من مؤيدات.

ثالثا: ما يفيد تبليغ المعقب عريضة الطعن وأسبابه إلى المعقب ضده المحكوم له بالتسجيل أو خلفائه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منفذ"

وتجدر الاشارة أن المشرع وضع استثناءين للآجال المقيدة السابقة تصبح فيها الآجال مفتوحة بمعنى لا يتقيّد فيهما الطاعن بأجل معين من تاريخ صدور الحكم المطعون فيه، وذلك اذا انبنى الطعن بالتعقيب على الحالة الخامسة من الفصل 357 من م.ح.ع المتعلقة بصدور حكمين أو أكثر بالتسجيل في ذات العقار، وهي امكانية للطعن مخولة للنيابة العمومية بطلب موجه من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، أو الحالة السابعة من نفس النص السابق والمتعلقة بتأسيس الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها بحكم نهائي، وهي حالة تمكّن من الطعن بالتعقيب إذا لم يثبت اكتساب ملكية العقار من الغير حسن النية وذلك خلال ستين يوما من تاريخ صدور الحكم الجزائي النهائي[47].

ب-خصوصية الطعن بالتعقيب أثناء تعهد المحكمة وبعدها

بقراءة النصوص القانونية المتعلقة بالتعقيب في أحكام التسجيل يتضح أن المشرع أعاد صياغة الاجراءات المتعلقة بالتعقيب الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية رغم تنصيصه صراحة بقدر ما لا تتعارض مع أحكام الباب السادس من مجلة الحقوق العينية المنظم لأحكام التسجيل العقاري. والملاحظ أن اجراءات التعقيب المتزامنة مع تعهد المحكمة أو اثرها لا تختلف كثيرا عن الاجراءات العادية المعمول بها، ولكن خصوصية الطعن بالتعقيب في المادة العقارية تتأتى من المزج بين الاجراءات العادية والمستحدثة والمراوحة بينها.

وأوجب الفصل 357 ثالثا من م.ح.ع على كاتب المحكمة العقارية القيام بجملة من الأعمال بمجرّد توصله بعريضة الطعن بالتعقيب[48]، وعلى محامي الطاعن الحضور لدى كتابة المركز أو الفرع المقدم إليها الطعن في أجل شهر من تاريخ استدعائه ليتسلّم نسخة الحكم المطعون فيه، وإذا لم يحضر في ذلك الأجل بسقط طعنه، وهي نفس الاجراءات العادية للتعقيب[49].

وتقريبا نفس الاجراءات العادية تتكرر في مرحلة البت في مطلب التعقيب من حيث الشكل أو الموضوع، ولكن تبرز الخصوصية في مجالات محدودة وهي تتمثل في المرونة في تبليغ مستندات التعقيب **(اولا)** وفي المفعول التعليقي للتعقيب **(ثانيا)**.

أولا: المرونة في تبليغ مستندات التعقيب

يعتبر التبليغ، على مستوى التقاضي، من أهم الآليات القانونية التي من شأنها ضمان حقوق الدفاع والتسريع في المحاكمة، وهو العمود الفقري للمحاكمة العادلة، ويتمثل في ***" إجراءات بالغة التعقيد وذات أهمّيّة جوهرية في نظام التقاضي يهدف المشرّع من خلالها للتأكّد من حصول التبليغ القانوني المقنع والمثبت لحصول العلم للمدّعى عليه بالتتبع الجاري ضدّه"*** [(50)] لضمان حضوره والدفاع عن حقوقه ومواجهة خصومه من خلال ابداء آرائه ومؤيداته.

وباعتبار أن النزاع القضائي يستوجب حضور الخصوم، أوجب المشرع على المدعي استدعاء خصمه ليجيب عن الدعوى، ولا يمكن النظر في ادعاءات الطالب الا بعد التأكد من أنه أعلم الطرف المقابل بطريقة قانونية[(51)].

وتضمّن مجلة المرافعات المدنية والتجارية عدّة قواعد منظّمة لإجراءات التبليغ في المادّة المدنيّة فحددت كيفيته ومكانه(52). ولضمان التبليغ في المادة المدنية، ورد بالفصل 5 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية أن ***" كل استدعاء أو إعلام بحكم أو تنفيذ يكون بواسطة عدل منفذ ما لم ينصّ القانون على خلاف ذلك"***.

ونص الفصل 357 ثالثا من م. ح. ع أنه: ***"...على الطاعن خلال أجل لا يتجاوز 30 يوما من تاريخ تسليم نسخة الحكم العقاري على الوجه المذكور أن يقدم لكتابة محكمة التعقيب ما يأتي والا سقط طعنه:***

...

ثالثا: ما يفيد تبليغ المعقب عريضة الطعن وأسبابه الى المعقب ضده المحكوم له بالتسجيل أو خلافه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الاعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منفذ".

ويستفاد من النص السابق أنه بخصوص إجراءات التبليغ، لم يشترط المشرع التبليغ بواسطة عدل تنفيذ كما هوالحال في المادة المدنية، بل خول للطاعن الاختيار بين تبليغ مستندات التعقيب بواسطة عدل تنفيذ أو برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، وهي طريقة مرنة لتخفيف مصاريف التقاضي وتتماشى مع خصوصية المادة العقارية.

وحري بالملاحظة أن تبليغ مستندات التعقيب برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ يختلف عن الطريقة الاعتبارية لتبليغ المحاضر والمتمثلة في توجيه مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ والتي تعرض لها المشرّع في الفصلين 8 و9 من م.م.م.ت ، وهذه الأخيرة ***" عبارة عن رسالة صغيرة تحمل اسم وعنوان العدل المنفذ وتكون مؤرخة بتاريخ المحضر يتم بمقتضاها إعلام المطلوب أنّه سلم نظير أو نسخة من المحضر إلى جهة إدارية معينة هو موضوع على ذمته، وتكون الرسالة حاملة للعدد الرتبي للمحضر المتعلقة به وتوجه للمطلوب بعنوانه المعتمد بالإبلاغ"*** (53).

ولم يقصد المشرع تبليغ مستندات التعقيب برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ على معنى الفصلين السابقين لأن توجيه المكتوب المضمون الوصول مع الاعلام بالبلوغ لا يكون من طرف الطالب، وإنما هو من مهام

العدل المنفذ القائم بإجراءات التبليغ، فهو الذي يتكفل بإيداع المكتوب بشباك البريد ويتسلم الوصل في ذلك، بينما المشرع في الفصل 357 ثالثا من م. ح. ع مكن طالب التعقيب من الخيار بماهو أيسر له وحسب مقدرته.

ويخضع التبليغ بالرسالة مضمونة الوصول مع الاعلام بالبلوغ إلى إجراءات بريدية صرفة. فيجب على ساعي البريد ان يتحقق من هوية المسلم له المكتوب، ولا بد من توقيع متسلم الاستدعاء على بطاقة الإعلام بالبلوغ، واعتبرت محكمة التعقيب أنّه: ***" يعتبر الاستدعاء قد بلغ بصفة قانونية للمعقب على كون هذا الأخير وقّع على بطاقة الإعلام بالبلوغ المتعلقة بالاستدعاء أمام المحكمة الابتدائية حسبما يتضح ذلك من الختم المبهور بأصل الإعلام بالبلوغ المتعلقة بالاستدعاء أمام المحكمة الابتدائية وذلك من قبل من تسلم الاستدعاء"*** [(54)].

وعلى المستوى العملي، يثير التبليغ عديد الاشكاليات نتيجة أفعال يرتكبها أحد المتداخلين فيه بغاية حرمان المبلغ إليه من تسلم المحضر والدفاع عن حقوقه، أو يرتكبها المطلوب في حد ذاته للتفصي من تسلّم المحضر بهدف إبطاله لاحقا، لذلك تدخل المشرع بإضافة الفصل 11 مكرر بمقتضى القانون 82 لسنة 2002 المؤرخ في 03 أوت 2002 الذي نص أنه: ***" يعاقب بالسجن مدة عام كل من يتحيّل لغاية عدم بلوغ المحاضر والإستدعاءات"*** ، وفي ذلك نجاعة وفاعلية لقواعد التبليغ.

ومهما يكن فلا بد من ***" تدخل تشريعي جديد يضع حدا لكل الإشكاليات العملية المطروحة خاصة في صورة التحيل وينير سبيل كل من القاضي المدني والقاضي الجزائي، وتكون الغاية والهدف الوحيدين حماية إجراءات تبليغ المحاضر و ضمان ممارسة حق الدفاع في كنف الشفافية"*** .[(55)]

ثانيا : الأثر التعليقي للطعن بالتعقيب

للطعن بالتعقيب طبيعة خاصة تتجلى كذلك، من خلال آثاره، التي تختلف في جزء منها عن آثار التعقيب المدني، وبالتحديد في أثر حكم الطعن بالتعقيب في علاقته بالتنفيذ، فكما هو معلوم ورد بالفصل 194 م.م.م.ت أنّ الطّعن بالتعقيب في الحكم المدني لا يوقف مبدئيا تنفيذه. ولا يكون للطّعن بالتعقيب أثر توقيفي إلا بصفة استثنائية في الصّور المقررة بالفصل السابق، ولكن بمجرد الطّعن بالتعقيب في حكم التسجيل، فانّه يوقف في جميع الحالات ودون استثناء تنفيذه حسب ما اقتضته الفقرة الثانية من الفصل 332 (جديد) م.ح.ع الذي ورد به صراحة أن : ***" الطعن بالتعقيب يوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه"*** .

ويتنزل هذا الحل في اطار التوقي وتخفيف العمل عن الرّئيس الأوّل لمحكمة التعقيب، لأن عدم التوقيف للحكم المطعون فيه سيؤدي الى اغراق محكمة التعقيب بمطالب توقيف تنفيذ أحكام التسجيل على مقتضى الاجراءات المبيّنة بالفقرة الثانية من الفصل 194 م.م. م. ت الذي نص على أنه : ***"وبصورة استثنائية يمكن للرئيس الأول لمحكمة التعقيب إذا طلب منه الطاعن ذلك أن يأذن بتوقيف تنفيذ الحكم المطعون فيه مدة شهر إذا رأى أن التنفيذ قد يستحيل معه الرجوع بالحالة إلى ما كانت عليه قبل إجرائه وعلى طالب توقيف التنفيذ تأمين المحكوم به ضمانا للتنفيذ إذا كان مبلغا ماليا وتحمل عليه مصاريف التأمين بقطع النظر عن غرم الضرر الذي يمكن أن يحكم به عليه في صورة رفض مطلب التعقيب"*** .

ولتلافي هاته الاشكاليات، أقر القانون عدد 67 لسنة 2008 المفعول التعليقي للطعن بالتعقيب في حكم التسجيل. وتكريسا لذلك، اوجب الفصل 351 (جديد) م.ح.ع ألاّ يقع تنفيذ حكم التسجيل إلا إذا لم يقع الطّعن فيه بالتعقيب وانقضى أجله.

ويترتّب عن الأثر التوقيفي للطّعن بالتعقيب في حكم التسجيل أن لا يقع تنفيذه الاّ بعد مرور ستين يوما عن تاريخ صدوره[56]، فاذا لم تتلق كتابة المحكمة العقّاريّة مطلبا في تعقيبه خلال المدّة المذكورة وانقضى الأجل، "***يوجّه ملف القضيّة الى حافظ الملكيّة العقاريّة الذي يتولّى احداث رسم للعقار المسجّل***" طبقا لأحكام الفصل 351 (جديد) م. ح. ع، واذا تمّت احالة الملف للتنفيذ قبل مرور 60 يوما عن تاريخ صدور حكم التسجيل، فان ادارة الملكية العقارية ترفض مواصلة أعمالها لأنّ التنفيذ في هذه الحالة من شأنه أن يعطّل اجراءات الطّعن بالتعقيب[57].

الخاتمة:

بصدور القانون عدد 67 لسنة 2008 والمؤرخ في 3 نوفمبر 2008، تم الغاء الصيغة القديمة للفصل 332 م. ح. ع المتعلق بالمراجعة وأقر المشرع، لأول مرة في تونس، إمكانية الطعن بالتعقيب في مادة التسجيل العقاري بنوعيه الاختياري والاجباري.

وما من شك أن القانون 2008 قد أضفى خصوصية في تعقيب أحكام التسجيل، وأرسى ضمانة إضافية للمتقاضين، وأعاد الاعتبار لمحكمة التعقيب، وهي الوحيدة المؤهلة فعليا للنظر في الطعن بوصفها العين الرقيبة على حسن تطبيق القانون. كما أن الاجراءات الجديدة وضعت حدا لآلية المراجعة التي بانت محدوديتها.

ويبرز التميز في تعقيب أحكام التسجيل على مستوى مجال الطعن من حيث توسع المشرع في قائمة الأشخاص الذين يحق لهم التعقيب، سواء كانوا مشمولين بالحكم أو الغير حسن النية أو النيابة العمومية وكل من له مصلحة، وحصره للمجالات التي تنبني عليها الأحكام القاضية بالتسجيل.

وتكمن خصوصية الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل العقاري، كذلك على مستوى الاجراءات من خلال المزج بين القواعد العادية للتعقيب مع قواعد مستحدثة تراعي تميز المادة العقارية. وقد نص المشرع فعلا على أن اجراءات التعقيب الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية تنطبق على قضايا تعقيب الاحكام في مادة التسجيل العقاري بقدر ما لا تتعارض مع أحكام الباب السادس من مجلة الحقوق العينية المنظم لأحكام التسجيل العقاري، ولكن الملاحظ هو أن المشرع أعاد صياغة الاجراءات العادية المتعلقة بالتعقيب رغم تنصيصه على انطباقها وأضاف لها قواعد خاصة تتعلق بوجوبية المحامي واستدعائه لتسلم نسخة من الحكم أو بالاجال سواء كانت مقيدة أو مفتوحة أو بالمفعول التعليقي للطعن بالتعقيب.

ولا بد من التوضيح في هذا السياق، أن مزايا اقرار الطعن بالتعقيب سنة 2008 لا يحجب عديد الاشكاليات التي يفرزها الواقع العملي، فصدور هذا القانون 2008 أولا كان متأخرا جدا في الزمن وكأن المشرع غفل أن حق الطعن في الأحكام والقرارات هو مظهر لدولة القانون ومن شروط ارساء المحاكمة العادلة. ويتعين التأكيد، ثانيا، أن جدوى الطعن بالتعقيب تعتبر محدودة اليوم سواء من حيث الأحكام، فلا مبرر لاقصاء تعقيب التحيين أو تعقيب قرارات حافظ الملكية العقارية، أو بالنسبة للمتضرر من القرار في حد ذاته الذي حرم من ملكية عقاره أو الرجوع عليه، باعتبار أن المشرع حصن حسن النية خاصة وأن محكمة التعقيب هي محكمة قانون لا الأصل، فكيف لهذه

الأخيرة أن تتأكد من تعلق حقوق الغير بالعقار موضوع مطلب التعقيب ومن حسن نية الغير من عدمها والحال أنها لا تنظر أصلا في الأصل؟

وتثير الاجراءات بدورها عديد الاشكاليات التي تتعلق بالأجل ومن ذلك القيام بالتعقيب على أساس انبناء الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها، لأن الجرائم المتعلقة بالتزوير لا يمكن أن تسقط الا بمرور عشرة سنوات طبق ما نصت عليه الفصول 172 و173 م.ج والفصل 122 من ذات المجلة وبالتالي هل يبقى الطعن بالتعقيب على أساس هذه الحالة قائما إلى أن ينقضي أجل العشر سنوات المنصوص عليها بالقانون؟

وقد تكون الصعوبات نتيجة أفعال يرتكبها أحد المتداخلين في التبليغ بغاية حرمان المبلغ إليه من تسلم المحضر والدفاع عن حقوقه، أو بسبب ممارسات يرتكبها المطلوب في حد ذاته للتفصي من تسلّم المحضر بهدف إبطاله لاحقا.

وعلى هذا الأساس لا بد من تدخل تشريعي جديد يضع حدا لكل الإشكاليات العملية المطروحة، فالمشرع مطالب بوجوب ملاءمة بين التشريع في مادة التسجيل والمجال الجزائي، فيما يتعلق بتدخل النيابة العمومية خاصة، وبين القواعد المتعلقة بتعقيب أحكام التسجيل والدستور الجديد لارساء المحاكمة العادلة ودولة القانون.

الهوامش

(1) وردت هذه الضمانات بمجلة الحقوق العينية أو بمجلات أخرى أو نصوص خاصة ومن ذلك الاشهارات، المفعول التطهيري للترسيم، اشتراط الحجة الرسمية أو سن للأهلية بمجلة الالتزامات والعقود أو قواعد لحماية حسن النية، وهي فكرة محورية مشتركة في جميع النصوص يراجع: ادوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد والتحرير والسجل العقاري، طبعة ثانية معدلة وفقا للأحداث والاجتهادات والآراء الفقهية، 1997، ص. 5؛ صفاء الشرشري، حماية الغير حسن النية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، السنة الجامعية 2016-2017، ص. 8.

(2) الفصول 303-372 من مجلة الحقوق العينية التونسية بالنسبة للتسجيل الاختياري والمرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل الاجباري. ويسمى الشهر العقاري بالجزائر بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ويسمى التحفيظ العقاري بالمغرب في ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تغييره بالقانون 14.07 والفصل 261 من مدونة الحقوق العقارية؛ يراجع حول التسجيل العقاري في القانون التونسي: علي كحلون، القانون العقاري الخاص، ط 2، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2010، ص. 497 وما بعدها وفي القانون الجزائري: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هومة، الجزائر، 2014؛ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط4، دار هومة، الجزائر، 2015؛ حول التحفيظ العقاري في القانون المغربي يراجع: ادريس الفاخوري، الوسيط في نظام التحفيظ العقاري، مكتبة المعرفة بمراكش، 2018؛ محمد نعناعي، ارشاد الساري الى أصول التحفيظ العقاري، ط1، مطبعة الأحمدية، 2017.

(3) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، ص. 341، أورده الأستاذ عبد الكريم شهبون في كتابه الشافي في شرح قانون التحفيظ العقاري الجديد رقم 14-07، ص. 9.

(4) بعد أن أدركت فرنسا الخطأ الذي وقعت فيه عندما ضمت الاراضي الجزائرية وأحالت استغلالها الى المعمرين الفرنسيين دون مقابل، وتكبدت جملة من المصاريف اختارت سياسة مخالفة في تونس وكانت تعتبر احتلالها ***"مشروع تجاري مربح"*** اذا توفرت بعض الضمانات وهوما يمكن تبيانه من خلال مراسلات للمسؤولين كالوزير الأول الفرنسي أمام البرلمان الفرنسي أو كتابات "كنبون" مقرر المجلة العقارية الاولى لسنة 1885 الى freycinet بتاريخ 12 ماي 1882 : **" أنه مندهش لكثرة الثروات الطبيعية وأنه مقتنع بأن فرنسا اذا ما أخذت على عاتقها ادارة المالية لهذا البلد فسرعان ما سوف تغطي جميع التضحيات التي ستقدمها"**. يراجع :

A.E. Tunis. Vol.68 Cambon à freycinet. Tunis 12 Mai 1882, In Ali Mahjoubi, Op-cit, p. 291 ; voir aussi Duveyrier Henri, La Tunisie, Hachette, Paris, 1881, p. 7 ; voir déclaration du ministre des affaires étrangères françaises Declasse, R. A. T et M de lég de JSR, 1902, P. 9 ET 10 **:** ***« La Tunisie est avant tout …une colonie d'exploitation. Il s'agit d'utiliser par nos colons…les ressources du sol et du sous-sol »***.

(5) Revue Algérienne et Tunisienne de législation et de jurisprudence 1885 – I- partie, p. 128-144.

(6) Ali Mahjoubi, L'établissement du protectorat en Tunisie, Publication de l'université de Tunis, Faculté des lettres et des sciences humaines de Tunis, 1977, p. 299.

(7) محمد العفيف الجعيدي، " هنشير النفيضة: لأجله كان قانون التسجيل العقاري في تونس وفيه ظهر وهنه"، موقع المفكرة القانونية، يوم 08-12-2014 legal-agenda.com : سنة 1850 قرر حاكم تونس احمد باي معاقبة منطقة أولاد سعيد بالساحل التونسي بمصادرة أرضهم واسنادها للمصلح خير الدين باشا الذي اختار بيعها، في خطوة يصعب تبريرها سنة 1880، لـ"شركة مرسيليا للقرض" رغم علمه بكونها مؤسسة استعمارية اقتصادية." ***ولأن المستوطنين الجدد واجهوا سيلاً من النزاعات والدعاوى أمام المحاكم الشرعية التونسية رفعها طيف من المالكين في هنشير النفيضة ممن كانوا يمسكون وثائق تثبت ملكيتهم، فإن دوائر القرار لسلطات الاحتلال الفرنسي استشعرت الحاجة لتغيير قواعد إثبات الملكية العقارية في تونس، بما ييسر الاستيلاء على الأراضي الفلاحية مستقبلا دون الاضطرار لكشف الوجه اللاحضاري للاحتلال. فكان ان تدخل ما هوقانوني لخدمة المنظومة الاستعمارية وليكمل القوة العسكرية بما يحقق مصالح المحتل الاقتصادية. استنجدت الدوائر القانونية الفرنسية في تونس في أدائها لدورها بتجربة التسجيل العقاري بأستراليا المعروف باسم "قانون تورانس" والمدرسة القانونية الجرمانية لتتوصل أخيراً الى تصور قانوني خصوصي للمستعمرة التونسية هو قانون التسجيل العقاري التونسي الذي صدر بتاريخ 01 جويليه 1885".***

(8) Rapport de Paul Cambon, Résident général de la république française sur l'institution du régime de 1885, Recueil officiel, loi foncière et règlements annexes, Publications officielles, Paris, 1893 :

ترجمة الهادي المحيرصي، حفظ الملكية العقارية، محاضرة ألقيت بتونس في 23 جوان 1966 ونشرت بمجلة القضاء والتشريع، محاضرات، 1966، ص. 2.؛ يراجع أيضا: رجاء السكراني، التأصيل الفقهي لقانون الأموال، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 1997-1998، ص. 116.

(9) الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، 1996، ص. 56 وما بعدها؛ علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق الذكر، ص. 43.

(10) محمد السنوسي، مطلع الدراري بتوجيه النظر الشرعي على القانون العقاري، ص. 21: **" لا ريب عندي في صعوبة ادخال نظام عقاري جديد في بلاد قديمة وان كان الاختيار الذي أنيط به القانون العقاري ربما ينشأ عنه احتمال ان هاته الطريقة لا تدخل بسرعة في عوائد الأهالي لكن هناك أمر عظيم لم ينتبه له أحد وهو وجود ضامن النجاح وذلك بسبب كون القانون الجديد لم يغير المبادئ التي يتصورها التونسي العربي في نفس الملك وتجزئته وماهو الا ترجمة حرفية لمبادئ الملك والأصول واحدة والمشابهة قوية فلم يحدث على التونسي شيء يضطر لقبوله"**. وفي رأي مخالف يعبر البعض **" أن قريحة رجال القانون لم تسعفهم لاستنباط وسيلة لشهر التصرفات العقارية"**، يراجع منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وادخاله في الاقليم المصري، رسالة جامعة القاهرة أوردها محمد عبد الجواد محمد، ملكية الأراضي في ليبيا، ص. 418. وتجدر الاشارة أن بعض الفقهاء المسلمين على غرار محمد السنوسي حاولوا ايجاد نقاط التقاء بين احكام التسجيل والفقه الاسلامي ربما تقربا من الحاكم، فالشيخ السنوسي قاد حركة مناهضة للتقنين المعاصر وخاصة المسقطة من الفرنسيين فسجنه الباي بقابس ثم انتفع بالعفو والف مؤلفه سالف الذكر وعمل بالمجلس المختلط أنذاك.

(11) محمد كمال شرف الدين، التطور التاريخي للنظام العقاري التونسي، التسجيل والاشهار، 1885- 1985، ص. 31 وما بعده أورده علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق الذكر، ص. 29.

Revue Algérienne et Tunisienne de législation et de jurisprudence 1892 –III- partie, p. 125.

(12) الطيب اللومي: المحكمة العقارية من خلال القانون عدد 10 لسنة 1995، م.ق.ت. أفريل 1998 ص 46.

(13) جاء بمداولات مجلس النواب بمناسبة المصادقة على تنقيح الفصل 332 م. ح. ع: ***" أن ما ورد بالمشروع يتعلق بطلب مراجعة ولا باعتراض، وقد تم اختيار هذه العبارة تفاديا لكل تنظير مع طرق الطعن الاعتيادية وغير الاعتيادية التي يكرسها القانون الوضعي"***.

(14) المنصف الزين: الجديد في القانون العقاري، مداخلة حول القانون عدد 67 لسنة 2008 مؤرخ في 3 نوفمبر 2008 بتاريخ 2008/11/29 ملتقى منظم من طرف جمعية المحامين الشبان ، طبرقة **(غير منشور)**.

(15) علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق الذكر، ص. 589. يراجع مثلا حكم المراجعة عدد 69 الصادر عن الدوائر المجتمعة بتاريخ 01 جويلية 1997 الذي ألغى جزء متعلق بحق مرور لا غير، نشرية قرارات وأحكام المحكمة العقارية، ص. 184.

(16) قانون عدد 67 لسنة 2008 مؤرخ في 3 نوفمبر 2008 يتعلّق بتنقيح واتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 91 بتاريخ 11 نوفمبر 2008 ص. 3997.

(17) الفصل 3 من القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008.

(18) أضاف المشرع باب سادس جديد مكون من ثلاث فصول: 357 مكرر من م. ح. ع و357 ثالثا و357 رابعا من نفس المجلة وذلك بمقتضى الفصل 2 من القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008.

[19] مبروك بن موسى، " الآثار القانونية لطلب التسجيل "، القضاء والتشريع، مارس 1999، ص. 11 وما بعدها.

[20] يراجع: منصف الكشو، " الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل عن المحكمة العقارية"، مجلة بحوث ودراسات قانونية عدد 5 لسنة 2010؛ منير الفرشيشي، " التعقيب في أحكام المحكمة العقارية من خلال حالاته"، مجلة الأخبار القانونية، فيفري 2009، ص. 12.

[21] مصطفى الصخري، " الطعون العقارية"، ملتقى نظمه مخبر القانون المدني بكلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس وادارة الملكية العقارية بمناسبة خمسينية مجلة الحقوق العينية، 11، 12 فيفري 2016.

[22] قرار تعقيبي مدني عدد 5152 صادر بتاريخ 22-10-2014، **(غير منشور)**، أورده مصطفى الصخري، " الطعون العقارية"، مداخلة سابقة الذكر، ص. 70.

[23] كمال شرف الدين: الطعن بالتعقيب في المادة العقارية، ملتقى حول إشكاليات القانون العقاري منظم من طرف الهيئة الوطنية للمحامين، سوسة 13 جوان 2009 **(غير منشور)**؛ ناهد الاسماعيلي، تعقيب أحكام التسجيل العقاري، محاضرة ختم التمرين، الفرع الجهوي للمحاميين بتونس، ص. 15.

[24] يراجع أيضا الفصلان 335 و336 م. ح. ع.

[25] الفصلان 6 و7 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 فيفري 1964، الرائد الرسمي عدد 9، ص. 223.

[26] جاء بالفصل 28 من القانون عدد 34 لسنة 2001 صراحة بفقرته الأولى على أن:***"الأحكام الصادرة تطبيقا لهذا القانون لا تقبل الطعن بالاعتراض ولا بالاستئناف ولا بالمراجعة ولا بأي وسيلة أخرى"*** ، غير أنه، في اطار حسن سير القضاء، تم تعديل هذا النص بالقانون عدد 67 لسنة 2009 في 12 أوت 2009 ليقر المشرع امكانية الاستئناف في أحكام التحيين دون التعقيب، وهو أمر يتعارض مع ضمانات المحاكمة العادلة. وتجدر الاشارة أنه يحق لمن تضررت حقوقه جراء حكم التحيين القيام ضد المستفيد من العملية بدعوى شخصية في غرم الضرر على معنى الفصل 27 من نفس القانون، وهي ذات المبادئ التي أشار إليها المشرع بالفصل 337 (قديم) من م.ح.ع. كأثر من آثار الحكم في مطلب التسجيل. يراجع مصطفى الصخري، "الطعون في النزاعات العقارية"، مداخلة سابقة الذكر، ص. 42.

[27] نادر الزغل، " الحق في التقاضي من رهانات دولة القانون، دراسة مقارنة"، مجلة بحوث ودراسات قانونية، عدد 9، 2014، ص. 61.

[28] الفصل 355 م. ح. ع فقرة 2 : ***" لحد اقامة الرسم العقاري يتولى كاتب المحكمة قبول جميع الصكوك والاتفاقات التي يرى الأطراف ضرورة تقديمها لحفظ حقوقهم ثم يحيلها مع الملف الى "*** ادارة الملكية العقارية ***" لتتولى درسها وترسيمها عند توفر الشروط القانونية فيها حسب ترتيب ايداعها لدى كتابة المحكمة".***

(29) فتحي والي، الوسيط في القضاء المدني طبعة 93 بند 383 . 385.

(30) علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق الذكر، ص. 592؛ علي كحلون: التعليق على مجلة الحقوق العينية وقانون التحيين، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2010، ص. 503.

(31) مصطفى كيره، النقض المدني، 1990 بند 5 – 6.

[32] في الحقيقة عبارة السلطة نجدها في الفصل 329 م. ح. ع حين تحدث المشرع عن سلطة القاضي المقرر المطلقة في القيام بالتحقيقات التي من شأنها أن تضمن عدم النيل من أي حق عيني راجع لقاصر أو غائب.

[33] قرار ورد في كتاب التعقيب العقاري، مؤلف جماعي، جمعية الحقوقيين بصفاقس، ص. 260 وما يليها.

[34] قرار ورد في كتاب التعقيب العقاري، مؤلف جماعي، جمعية الحقوقيين بصفاقس، ص. 261 .

[35] أحمد الجندوبي وحسين بن سليمة، أصول المرافعات المدنية، تونس 2001، ص. 345 وما بعدها.

[36] يراجع رضا بالحاج عمر، الآجال في الدعاوى القضائية المدنية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة، كلية الحقوق بسوسة، 1997-1998، ص. 158 وما بعدها؛ قرار تعقيبي مدني عدد 35107 مؤرخ في 21-09-1992، مجلة القضاء والتشريع، عدد 9 اسنة 1993، ص. 95.

[37] دليل اجراءات القاضي المقرر، صادر عن وزارة العدل، ص. 13.

[38] تخلى المشرع عن بقية الصور الواردة في قانون المراجعة لسنة 1995 وهي صورة وجود حكم مدني اتصل به القضاء متناقض مع حكم عقاري سبق اضافته الى ملف التسجيل وصورة اذا لم يعتمد الحكم وثائق كانت مظروفة بالملف ولها تأثير مباشر من شأنه أن يغير وجه الفصل في القضية.

[39] هذه الحالة هي الحالة الرابعة من حالات المراجعة الواردة بالفصل 332 فقرة ثانية م.ح.ع.

[40] الفصول 172 وما بعدها من المجلة الجزائية.

[41] مطلب مراجعة عدد 124 بتاريخ 4-3-1996، نشرية المحكمة العقارية، ص. 212.

[42] أقر الفصل 558م.ا.ع قرينة حسن النية، وهي بسيطة ومفترضة في كل إنسان وعلى كل من يدعي خلاف ذلك إثباته. وتخضع مسالة حسن النية لاجتهاد القضاة، ولكن في القانون العقاري حسن النية له مفهوم خاص كرسه الفصل 44 م.ح.ع في فقرته الثانية الذي ورد به أن الحائز بشبهة هو الحائز بوجه لا يعلم عيبه.

(43) نبيلة كراي: حسن النية في المادة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية تونس، 1992.

(44) يراجع ناهد الاسماعيلي، مداخلة سابقة الذكر، ص. 19.

(45) الفصل 179 م. م. م.ت:***" لا يقبل الطعن لدى محكمة التعقيب الا ممن كان طرفا في الحكم المطعون فيه أو من خلفائه..."***.

(46) مصطفى الصخري، الطعون العقارية، مداخلة سابقة الذكر، ص. 64.

(47) ناهد الاسماعيلي، محاضرة سابقة الذكر، ص. 35.

(48) طبقا للفصل 357 ثالثا من م.ح.ع يكون كاتب المحكمة العقارية ملزما بتوقيع عريضة الطعن والتنصيص على تاريخ تقديمها حتى تسهل عملية مراقبة ما إذا كان الطعن في الآجال القانونية أو خارجها، وتقييدها حالا بدفتر خاص معدّ للغرض، ويسلم وصل في ذلك للطاعن.

كما يقوم كاتب المحكمة باعلام كتابة محكمة التعقيب بتلقي مطلب الطعن بوسيلة تترك أثرا كتابيا. وعلى كاتب المحكمة أن لا يقبل عريضة الطعن إذا لم يقدم الطاعن معها وصلا من قباضة المالية يفيد تأمينه لمعلوم الخطية الواجب تسليطها عليه إذا رفض مطلبه لاستثناء حالات الإعفاء.

ويستدعي محامي المعقب بواسطة أعوان السلطة الإدارية ويسلمه نسخة من الحكم المطعون فيه مقابل وصل يتضمن تاريخ التسليم، يضيف نسخة منه إلى ملف القضية. ويقوم في الأخير بتوجيه ملف القضية إلى كتابة محكمة التعقيب في أقرب الآجال.

(49) الفصل 185 من م.م.م.ت.

(50) عمر الشتوي، " الجديد في طرق التبليغ والتنفيذ المدني من خلال قانون أوت 2002"، جريدة الصباح ليوم 13-10-2002.

(51) حسين بن سليمة وأحمد الجندوبي، مرجع سابق الذكر، ص. 238 وما يليها.

(52) يراجع حول التبليغ: فايز الايعالي، أصول التبليغ، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 1997، ص. 223؛ المنصف الكشو، " اجراءات الاستدعاء"، مجلة القضاء والتشريع، جانفي 2003، ص. 48 وما بعدها.

(53) عمر الشتوي، مقال سابق الذكر، ص. 80. وطرحت هذه الطريقة للتبليغ عدة إشكاليات عملية مما اضطر المشرّع إلى التدخل بتنقيح مقتضيات الفصلين 8 و9 في مناسبة أولى بمقتضى القانون ع87دد لسنة 1986 المؤرخ في غرة سبتمبر 1986 ومناسبة ثانية بمقتضى قانون ع82دد لسنة 2002 المؤرخ في 03 أوت 2002؛ يراجع: سعيد العكرمي، " القانون التونسي وابطال محاضر التبليغ "، بحث معمق، موقع استشارات قانونية، 14 أغسطس، 2017.

(54) قرار تعقيبي مدني عدد 3640 مؤرخ في 15-10-1996، نشرية محكمة التعقيب، 1996، ص. 79.

(55) سعيد العكرمي، مقال سابق الذكر، بحث معمق، موقع استشارات قانونية، 14 أغسطس، 2017.

(56) الفصل 357 ثالثا من م. ح. ع.

(57) يراجع : التعقيب العقاري، مؤلف جماعي صادر عن جمعية الحقوقيين بصفاقس، 2016.

خصوصية الطعن بالتعقيب في أحكام التسجيل العقاري بتونس ـــــــ

دور المحكمة العقارية في تجاوز معضلة الرسوم المجمدة

الدكتورة/ الغربي وصال
المعهد العالي للدراسات القانونية والسياسية بالقيروان (تونس)
wissalgharbi777@gmail.com

****

ملخّص

أمام استفحال ظاهرة الرسوم المجمدة، أسند المشرع التونسي الاختصاص المطلق للمحكمة العقارية لتجاوز هذه المعضلة. فسعت هذه الأخيرة ،في سبيل التسريع في تحيين الرسوم المجمدة، إلى توزيع الاختصاص بين مؤسسة فردية وهي قاضي السجل العقاري الذي ينظر فقط في المسائل الشكلية والتي لا تمس من أصل الحق وهيئة مجلسية وهي دائرة الرسوم المجمدة والتي تنظر في المسائل الأصلية والمستعصية. فكان للمحكمة العقارية دورا جريئا وفاعلا لا فقط في تحيين الرسوم المجمدة بجعل حالتها القانونية تتطابق مع حالتها الواقعية والفعلية بل أيضا في تخليص هذه الرسوم من العوائق والقيود التي تمنع من تحيينها ويظهر الدور الجريء للمحكمة العقارية خاصة في تجاوز القيود القانونية وكسرها في سبيل الوصول إلى الهدف المنشود وهو تجاوز معضلة الرسوم المجمدة.

الكلمات المفتاحية:

الرسم المجمد؛ تحيين؛ تخليص؛ تنصيص؛ ترسيم.

مقدّمة :

يعتبر العقار أداة هامة لحركية الدورة الاقتصادية وقاعدة للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية. لذلك سعى المشرع التونسي إلى حماية العقار والمحافظة عليه من التشتّت ومن كل أشكال الاعتداءات التي قد تطرأ عليه. ولتكريس هذه الغاية تبنى المشرع نظام التسجيل العقاري الذي وضعته السلطات الاستعمارية من خلال الأمر العلي المؤرخ في غرة جويلية 1885 تركيزا لسياسة الاستيطان الاستعماري ومضفيا نوعا من الشرعية على الاستيلاء على أخصب الأراضي التونسية.

وقد تم تدعيم هذا الخيار التشريعي عند إصدار مجلة الحقوق العينية بموجب القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 مخصصا الكتاب الثاني لتنظيم تسجيل العقارات.

ومن خصوصيات هذا النظام أنه من ناحية أولى اعتمد على الإشهار العيني الذي يجعل من العقار وحدة مستقلة عن المالك بحيث يتم تشخيصه بكل دقة وتخصص له صحيفة بالسجل العيني تتضمن من جهة حالته المادية موقعا وحدا ومساحة ووصفا وشكلا واسما وعددا ومن جهة ثانية حالته القانونية بتحديد اسم مالكه وأسماء كل من له حق موظفا عليه[1] وذلك تجاوزا لنظام الإشهار الشخصي الذي يعتمد على أسماء الأشخاص المالكين للعقار حيث يقع ترتيب أسمائهم ترتيبا هجائيا دون الالتفات إلى العقار كمحور لتنظيم ملكيته.[2]

ومن ناحية أخرى اعتمد هذا النظام على الجهاز القضائي لاقتناعه بنجاعة السلطة القضائية في تطبيق الغاية المنشودة من إرساء نظام السجل العيني وتجاوز خاصة العقوبات التي قد تعيق تطبيقه.[3]

وقد أحدثت المحكمة العقارية لغرض تنفيذ هذا النظام وتطبيق مبادئه حيث اسند لها هذا الاختصاص بمقتضى الفصل 310 من مجلة الحقوق العينية الذي ينص أنه: " تنظر المحكمة العقارية في مطالب التسجيل".

وتعتبر المحكمة العقارية محكمة فريدة من نوعها في العالم تختلف عن بقية المحاكم من حيث الهيكلة والوظيفة، إذ لا نظير لها في أي نظام قانوني آخر،[4] فالمشرع التونسي يعتبر الوحيد في العالم الذي اختار أن يكون تطبيق نظام الشهر العيني عن طريق القضاء أي اختار أن يكون لهذا النظام صبغة قضائية[5] على عكس عدّة بلدان أخرى التي اختارت الصبغة الإدارية في تطبيقها لنظام الشهر العيني[6] .

ومثلما استقرت سياسة المشرع التونسي على الأخذ بالتسجيل القضائي، استقرت أيضا على الأخذ بالتحيين القضائي بعد أن كانت مسألة التحيين موكولة إلى جهاز إداري[7] وهي لجان التحيين وذلك بموجب القانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أفريل 1992.

وتنطبق إجراءات التحيين على الرسوم العقارية المجمّدة، فرغم الإيجابيات العديدة التي أتى بها نظام السجل العيني إلا أن ذلك لم يمنع من بروز ظواهر سلبية لعل أبرزها ظاهرة الرسم المجمّد.

والرسم المجمد هو ذلك الرسم الذي لا تتطابق التنصيصات القانونية الواردة به مع الوضعية الحقيقية للعقار.[8] ولتجاوز معضلة الرسوم المجمدة تدخل المشرع التونسي عبر وضع آليات لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود وذلك باعتماد ازدواجية على مستوى الاختصاص، إذ أسند الاختصاص بموجب قانون 27 أفريل 1992 إلى اللجنة الجهوية لتحيين الرسوم العقارية بصفة أصلية، بينما أسند الاختصاص بصفة استثنائية إلى المحكمة العقارية.

إلا أنه أمام تزايد وتعمّق ظاهرة الرسوم المجمّدة، تبيّن قصور هذه اللجان في تجاوز هذه المعضلة فألغى المشرع الازدواجية على مستوى الاختصاص وأسند في المقابل الاختصاص المطلق للمحكمة العقارية بأن مكّنها بالصلاحيات الواقعية والقانونية لتجاوز هذه المعضلة التي تهدّد منظومة الإشهار العيني. فكان إن انفردت المحكمة العقارية بالنظر في تحيين الرسوم المجمدة وذلك بمقتضى القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية.

وباستقصاء دور المحكمة العقارية منذ نشأتها نتبيّن فاعليتها وأهميتها لا فقط في الكشف عن الحقوق العينية المرتبة على العقار المطلوب تسجيله[9] بل أيضا في الحفاظ على مصداقية السجل العقاري بجعل الحالة الواقعية للعقار تتطابق مع حالته القانونية من جهة وتجاوز الصعوبات التي قد تعرقل تحيين هذه الرسوم من جهة أخرى.

ففيما يتمثل الدور الذي اضطلعت به المحكمة العقارية لغاية تجاوز معضلة الرسوم المجمدة؟

إن بإلغاء الازدواجية بين لجان التحيين الإدارية والمحكمة العقارية القضائية، أطلق المشرع يد المحكمة العقارية في مجال التحيين مما جعل من اختصاص هذه الأخيرة اختصاصا مضاعفا ونلمس ذلك بوضوح من خلال الفصل 5 من قانون التحيين المؤرخ في 10 أفريل 2001 الذي ينصّ على أنه:

" تنظر المحكمة العقارية لغاية تحيين الرسوم العقارية في الحالة القانونية والمادية للعقارات المسجلة.

وتنظر أيضا في جميع الصعوبات الناشئة عن عدم اتمام الإجراءات القانونية المطلوبة لدى إدارة الملكية العقارية[10] وفي المطالب الرامية لتجاوز تلك الإجراءات أو تسهيل القيام بالعمليات المطلوبة.

وتأذن بالتنصيص بالرسوم العقارية على سلسلة الانتقالات وعلى آخر التعديلات الطارئة على العقارات المذكورة."

وبالتالي نتبيّن من خلال هذا الفصل الدور الفعّال للمحكمة العقارية، فهي تنتصب كمحكمة تحيين للرسوم من جهة بجعل هذه الأخيرة مطابقة مع الوضع الواقعي أو الفعلي للعقار (الجزء الأول) وكمحكمة تخليص من الجمود من جهة أخرى في صورة وجود عوائق أو قيود تكبل الرسوم وتحول دون ترسيمها (الجزء الثاني).

الجزء الأول:

المحكمة العقارية: محكمة تحيين الرسوم

أمام تعدد أسباب ا-لجمود وتنوع الحلول ورغم انفراد المحكمة العقارية بمجال تحيين الرسوم العقارية إلا أنها ارتأت في سبيل إضفاء أكثر نجاعة لدورها ولغاية التسريع في تجاوز معضلة الرسوم المجمدة التي لا تهدد نظام السجل العيني فحسب بل كذلك النظام الاقتصادي للبلاد، قامت بإحداث مؤسستين صلب هيئاتها لتوزيع الاختصاصات بينهما: هيئة مجلسيّة تنظر في المسائل الأصلية والمستعصية وهي دائرة الرسوم المجمدة (الفقرة الأولى) وأخرى فردية تنظر في المسائل الشكلية والغير مستعصية وهي قاضي السجل العقاري (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: اختصاص دائرة الرسوم المجمدة في تحيين الرسوم العقارية

وردت المهام المسندة لدائرة الرسوم المجمدة بالفصل السادس(11) من قانون التحيين المؤرخ في 10 أفريل 2001 على سبيل الحصر، إلا أن صياغة الفقرة الأولى من الفصل تحيلنا إلى الاختصاص التقليدي للدائرة (أ) في حين تحيلنا الفقرة الثانية من الفصل إلى الاختصاص الحديث للدائرة (ب).

أ- الاختصاص التقليدي للدائرة:

يشمل هذا الاختصاص النظر في المطالب الرامية للحصول على:

1 – الترسيم:

يعتبر الترسيم من أهم العمليات التي تقع على السجل العقاري. ويقصد بها إدراج الحق بالسجلات العقارية وتدوين الحق العيني أو بعض الحقوق الشخصية بالسجل العقاري لغاية شهره(12) وذلك بموجب تكريس المشرع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم(13) الذي يعتبر من أهم المبادئ التي يتأسس عليها نظام السجلات العينية وبمقتضى هذا المبدأ فإن الحق لا يتكون بالنسبة للعقارات المسجلة إلا بالترسيم(14) وقد ميز المشرع التونسي بين الترسيمات المتزامنة مع حكم التسجيل، أي تلك الواردة بنص الحكم القاضي بالتسجيل وتتميز بقوة ثبوتية مطلقة بحيث تستمد هذه القوة من القوة الثبوتية لحكم التسجيل والترسيمات الإدارية اللاحقة والتي لها قوة ثبوتية نسبية بمعنى أنه يجوز التشطيب عليها أو تعديلها أو الحط منها.

والمقصود هنا بالترسيم المدرج في اختصاص دائرة الرسوم المجمدة الترسيم الإداري اللاّحق الذي له مفعول نسبي. وقد حدد الفصل 373 م.ح.ع مجال تطبيق هذا الترسيم وبين الحقوق التي يجب ترسيمها سواء ليتكوّن الحق(15) أو تلك التي يجب إشهارها لمعارضة الغير بها.(16)

2 – التشطيب:

يقصد به إلغاء الحق الذي يفترض أن يكون مرسّما وتأذن بالتالي دائرة الرسوم المجمدة بإلغائه واعتباره وكأن لم يكن[17] . ويتم التشطيب على الحقوق المرسّمة بطريقتين، فقد يكون التشطيب بطريقة أصلية أو مباشرة وذلك إذا ما رفع المعني بالأمر مطلب تحيين طبق الإجراءات القانونية فتقضي دائرة الرسوم المجمدة عند الاقتضاء بالتشطيب كما يمكن أن يكون التشطيب بطريقة غير مباشرة وذلك إذا كانت الدعوى تهدف إلى طلب إبطال الكتائب أو فسخها فتقضي المحكمة عند الاقتضاء بالإبطال أو الفسخ ومن ثم التشطيب على الحقوق المرسّمة في نهاية الأمر[18].

هذا وقد بيّن الفصل 386 وما بعده من مجلة الحقوق العينية طريقة التشطيب والإجراءات المتعلقة بذلك في صورة مطالبة المعني بالأمر مطالبة الديوان الوطني للملكية العقارية بإتمام الإجراء المذكور مع الاحتجاج بالوثائق المطلوبة.

3 – الحط من الترسيم

هو إلغاء جزئي للترسيم، فهو عملية يراد منها النزول بموضوع الترسيم إلى مستوى معيّن دون إلغائه[19]. ويحصل الحط من الترسيم طبق نفس الإجراءات المتعلقة بالتشطيب سواء تلك المتعلقة بصفة مباشرة أو غير مباشرة. كما يطالب به المعني بالأمر أمام حافظ طبق نفس الإجراءات المتعلقة بالترسيم أو التشطيب[20].

4 – تعديل الترسيم:

هي عملية تهدف إلى تغيير البيانات المرسّمة وغالبا ما يورد شرّاح القانون[21] أحكام الفصل 362 م.ح.ع لتوضيح معنى التعديل حيث ينص الفصل على أن " رسم الملكية المحرر باسم المحجور للصغر أو لغيره من الأسباب يبين به سن الصغير وسبب التحجير وللمحجور عليه أن يطلب تعديل رسمه بعد رفع السبب".

هذا يعني أن الحقوق الراجعة للمحجور عليهم تبقى على أصلها مع تعديل الشكل فقط وذلك بالتنصيص بالرسم على أن المالك الذي كان محجورا عليه أصبح متمتعا بكامل أهليته، فيتولى الديوان الوطني للملكية التنصيص على هذا التعديل بالرسم العقاري بناءا على حكم صادر عن دائرة الرسوم المجمدة.

كما يمكن لدائرة الرسوم المجمّدة أن تقضي بتعديل ترسيم عقد بيع على أساس تعلقه بجزء من الأسهم الشائعة الراجعة إلى البائع إذا ثبت لها من خلال تأويلها للعقد أن البائع قد فوّت في جميع مناباته[22].

5 – التنصيص:

هو إجراء يقصد به الإشارة بالرسم العقاري إلى مضمون معيّن ويمكن اعتباره بمثابة الضوء الأحمر بالرسم العقاري الذي ينبّه المتعاملين إلى تعلقه بإجراء معيّن ويعبر عنه من قبل أهل الاختصاص بالملاحظات أو التنصيصات الهامشية[23]

لكن بصدور قانون التحيين أصبح له معنى آخر وهو التنصيص على العمليات والوقائع التي تعذّر إثباتها كتابة. ومن التنصيصات التي يمكن أن تقضي بها دائرة الرسوم المجمّدة القضاء بالتنصيص على انتقال الملكية بموجب الوفاة إذا استحال على الطالب الإدلاء بحجة وفاة المورث المالك المرسم[24].

6 – إبطال التشطيب

هو جزاء ينال الترسيم الذي اعتراه خلل في صحّته أي الترسيم المخالف للقانون ويكون كذلك إذا انطوى على عيب في ذاته أو أنبنى على غش أو حفظ حقا باطلا أو قابلا للإبطال أو الفسخ(25). وقد مكنت مجلة الحقوق العينية الديوان الوطني للملكية العقارية أن يتولّى التشطيب على ترسيم أجراه بنفسه(26). في المقابل مكّن قانون التحيين دائرة الرسوم المجمدة من مراقبة الديوان في ممارسة هذه الصلاحية فخوّل لها القضاء بإبطال تشطيب إداري، كان قد أجراه الديوان الوطني للملكية العقارية، على ترسيم أجري خلافا لما اقتضاه القانون. من ذلك الحكم بإبطال التشطيب على القيد الاحتياطي أو على العقل إذا كان مخالفا لمقتضيات القانون.(27)

7 – إصلاح الترسيم:

أي تلافي الأخطاء الماديّة الناجمة عن سهو أو غلط التي قد تتسرب إلى الترسيمات الإدارية. من ذلك مثلا الغلط في الحالة المدنية للمنتقل لفائدته الحق بموجب الترسيم أو السهو عند ترسيم حجة وفاة على ذكر اسم الورثة بالرغم من أنه مدرج بحجة الوفاة(28).

8 – ضبط المنابات الاستحقاقية:

أي تحديد المنابات الراجعة للمستحقين أمام تعدد البيوعات أو اشتراك عدة أشخاص في منابات معيّنة. ويتم ذلك من قبل دائرة الرسوم المجمدة بناءا على الترسيمات أو التشطيبات المأذون بها من قبلها نظرا لكونهما يؤديان إلى تغيير الحالة الاستحقاقية السابقة للعقار موضوع الرسم العقاري.

ب – الاختصاص الحديث للدائرة:

اعتبر هذا الاختصاص حديثا باعتبار أنه تم إضافته بمقتضى قانون التحيين الصادر في 10 أفريل 2001(29) وباعتبار أن الدائرة كانت تنظر في مجال تحيين الرسوم منذ قانون 1992. ويشمل هذا الاختصاص الحديث ثلاث مجالات أساسية:

1 – طلبات التخصيص بقطعة أو قطع أرض:

التخصيص هو عملية اقتطاع أو استخراج لقطعة أو عدّة قطع من الرسم العقاري الأم بحيث تسمح للمالك على الشّياع والمتحوّز بالأجزاء موضوع النزاع أن يجعل وضعيته القانونية متطابقة مع الوضعية الواقعية للرسم العقار.. وهو يعتبر من أهم الضمانات أو الآليات الجديدة المكرسة في المنظومة العقارية لتوضيح الحالة الاستحقاقية للعقار وتخليصه من الجمود حيث تهدف إلى تذليل الصعوبات الناشئة عن حالة الشيوع الصوري أو ما يعبّر عنه أيضا بالشيوع " المقنّع"، المتمثل أساسا في إدراج الكتائب على الشّياع رغم كونها تتعلق بقطع محددة ومعينة بذاتها(30).

فبمقتضى الفصل 6 من قانون التحيين تتعهّد الدائرة بالنظر في المطالب الرامية للحصول على طلبات التخصيص وفرز كل شريك بمناب خاص به مقيما له رسم عقاري يميّزه سواء كان تخصيصا جزئيا أي بالخروج عن بعض الشركاء دون البعض الآخر الذي يبقى في حالة شيوع أو تخصيصا شاملا يرمي إلى خروج جميع الشركاء من وضعية الشيوع مستقلا بذلك كل منهم بملكية قطعة مخصّصة.

هذا الخروج من الشّيوع تؤول إليه نفس الشيء مؤسسة القسمة وهو ما أدى بأصحاب الحقوق التخلي عن دعاوى القسمة والتعويل على آلية التخصيص خاصة وأن إجراءات طلب التخصيص إجراءات مبسّطة إذا قيست بإجراءات دعوى القسمة[31].

إلا أنه يجب عدم الخلط بين الآليتين. فالتخصيص ليس بقسمة، فمن جهة أولى حصر المشرع في الفصل 70 من مجلة الحقوق العينية حالات انقضاء الشيوع وهي هلاك المشترك، خروج الملكية من أيدي كامل الشركاء، انحصار جميع الأنصباء بيد أحد الشركاء، بالقسمة وبالمزاد فيما لا ينقسم وبالتالي لم يتعرض المشرع إلى التخصيص ضمن أسباب انقضاء الشيوع.

ومن جهة ثانية، منع المشرع بصريح العبارة في الفقرة الثانية من الفصل 22 من قانون التحيين دائرة الرسوم المجمدة أن تحكم بالقسمة وبالتالي يمكن القول أن التخصيص يتعلق بالشيوع الصوري الوارد فقط على الرسم العقاري في حين تتعلق القسمة بالشيوع القانوني. وهذا الخلط بين نوعي الشيوع أدى في الحقيقة إلى خلط في الاختصاص وبالتالي إلى تنازع في الاختصاص بين المحكمة العقارية ومحاكم الحق العام.

2 – طلبات الاعتراف بحق المغارسي أو قسمة الأرض المغروسة

المغارسة عقد يتولى بموجبه الشريك العامل ويدعى المغارسي غراسة أشجار مثمرة أو نحوها من ذوات الدخل في أرض شريكه على أن يكون له مناب شائع في الأرض والأشجار عند بلوغها إلى حد معلوم أو حد الإثمار[32].

وعقد المغارسة شكلي يحرر فيه كتب رسمي ولهذا السبب كثرت النزاعات بين صاحب الأرض والعامل حول الاعتراف بحق هذا الأخير في الملكية المشاعة للأرض بسبب عدم تحرير العقد طبق النصوص القانونية.

ولهذا أوكل المشرع بمقتضى الفصل 6 من قانون التحيين لدائرة الرسوم المجمدة النظر في المغارسات الشّفاهية والوقوف على عنصر الإطعام بداية والقسمة نهاية، ليتم فيما بعد إدراج الصكوك المتولدة عن هذه الوضعية وتحديد حقوق كل من صاحب الأرض و المغارسي. فمثلا تسنّى لدائرة الرسوم المجمدة في حالات أن تصدر حكمها بالاعتراف بحق المغارسي في ملكية الأرض حسب النسبة المبيّنة بالعقد كالثلث أو النصف أو الخمس على الشّياع من موضوع الرسم العقاري أو من الأسهم الراجعة إلى دافع المغارسة إذا كان شريكا بالرسم وتخصم هذه النسبة من المنابات الراجعة إلى دافع المغارسة بالرسم العقاري.[33]

3 – الطلبات الناشئة عن حل الأحباس:

منع المشرع التونسي إنشاء الأحباس الخاصّة والمشتركة مكرسا حلّها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 18 جويلية 1957 ليسند موقوفاتها ملكا للمستحقّين لها حسب نسب استحقاقهم [34] . لذلك بعثت لجان جهوية لتصفية الأوقاف تعنى بحل الأحباس. وتتوقف هذه اللجان عن أعمالها في حقبة معينة ولهذا اختصت أيضا محاكم الحق العام بتصفية الأوقاف إلا أنه أعيد تكوين لجان الأحباس[35].

وعلى هذا الأساس وحسب الفصل 6 من قانون التحيين، لا تنظر دائرة الرسوم المجمدة في الطلبات الناشئة عن حل الأحباس إلا إذا ثبت عدم تقديم مطلب لدى لجنة تصفية الأحباس أو تعهد المحكمة الابتدائية عند إحالة مشروع التصفية عليها.

عموما، نلاحظ الاختصاص الواسع لدائرة الرسوم المجمدة في تحيين الرسوم المجمّدة الذي يتعلق بالمسائل الأصلية و التي من شأنها أن تمس من أصل الحق، في حين أوكلت المحكمة العقارية لغاية التسريع في تحيين الرسوم بقية المسائل الشكلية والتي لا تمسّ من أصل الحق لقاضي السجل العقاري.

الفقرة الثانية: اختصاص قاضي السجل العقاري في تحيين الرسوم العقارية

يحدّد الفصل 7 من قانون التحيين اختصاص قاضي السجل العقاري. وتجدر الإشارة إلى أنه على عكس الصلاحيات الواسعة التي منحها المشرع لدائرة الرسوم المجمدة اعتبارا لتركيبتها المجلسيّة، فقد ضيق في المقابل من اختصاص قاضي السجل العقاري باعتباره قاضي فردي. إلا أن ذلك لا ينفي دوره الهام في تحيين الرسوم المجمدة باعتباره يساهم في تسهيل وتسريع تحيين الرسوم المجمدة لاسيما تلك التي لا تتطلب أعمالا كبيرة.

وتتمثل المهام الأساسية لقاضي السجل العقاري في مجال التحيين في المسائل التالية:

أ – النظر في الصعوبات الشكلية:

يختصّ قاضي السجل العقاري بالنظر في المطالب الرامية إلى تجاوز الصعوبات التي لا تمسّ بأصل حق الملكية. وهي صعوبات شكلية تحول دون الترسيم وتسبّب الجمود. هذه الصعوبات تتمحور حول تصحيح الوثائق المقدمة للترسيم وتدارك النقائص لجعل الكتائب مطابقة لما يقتضيه القانون باعتبار تضمنّه لتنصيصات مغلوطة أو غير مطابقة للحقيقة.(36)

ويمكن أن تشمل هذه الإخلالات الشكلية في عدم التنصيص على تاريخ ومكان ولادة أو جنسية أو عنوان أو مهنة أو عدد بطاقة تعريف الأطراف المتعاقدة أو عند وجود عدم تطابق بين هوية المتعاقد وما يتضمنه الرسم العقاري من بيانات.(37)

ب – النّظر في المطالب الرّامية إلى تحرير الفرائض

الفريضة هي ضبط المنابات الاستحقاقية لكل مالك على الشياع بالرسم العقاري. وينظر قاضي السجل العقاري في إطار مطلب تحيين رسم عقاري مجمد في ضبط المنابات الغير معيّنة بالرسم العقاري وذلك اعتمادا على البيانات الثابتة الواردة بذلك الرسم. ولقاضي السجل العقاري أن يقوم بتحرير الفريضة بنفسه أو أن يأذن بإقامتها بالاستعانة بعدول الإشهاد أو الخبراء المختصين في علم الفرائض.(38)

هذا الاختصاص هو في الحقيقة نتيجة استفحال الشيوع وتعدّد المستحقّين دون تحديد لمناباتهم مما يؤدي إلى جمود الرسم العقاري، فعادة ما تتضمن الرسوم العقارية منابات المستحقين لكن وفاة المستحقين الأولين وترسيم حجج الوفيات الواحدة تلو الأخرى وإحجام المعنيين عن إضافة فريضة قانونية يجعل من مسألة ضبط المنابات أمرا مطلوبا.(39)

وتجدر الإشارة إلى أن اختصاص قاضي السجل العقاري في ضبط المنابات الاستحقاقية يختلف عن اختصاص دائرة الرسوم المجمدة، ذلك أن هذه الأخيرة تضبط المنابات الاستحقاقية بناءا على الترسيمات أو التشطيبات وهو ما يؤدي إلى تغيير الحالة الاستحقاقية السابقة للعقار موضوع الرسم العقاري(40) على خلاف اختصاص قاضي السجل العقاري الذي يقوم فقط بضبط المنابات الاستحقاقية دون المسّ بأصل الحق.

وبالتالي نلاحظ أهمية دور المحكمة العقارية في تحيين الرسوم العقارية بحيث وزّعت الاختصاص بين دائرة الرسوم المجمدة التي تنظر في المسائل الأصلية والمعقدة وبين قاضي السجل العقاري الذي ينظر في المسائل الشكلية والبسيطة وكل ذلك في إطار تسهيل عملية التحيين الرسوم العقارية المجمدة وتبسيط إجراءاتها.

إلا أن ذلك لا يمنع في إطار التحيين من وجود صعوبات قد تكون مانعا للوصول إلى الهدف المنشود وهنا يبرز الدور الهام والفعال للمحكمة العقارية التي لا تتقيّد فقط بتحيين الرسوم بل أيضا بتخليص هذه الأخيرة من الصعوبات والعوائق التي تؤدي إلى الجمود.

الجزء الثاني:

المحكمة العقارية: محكمة تخليص من الجمود

كان حرص المشرع على معالجة ظاهرة الرسوم العقارية سببا رئيسيا هاما في تخويل المحكمة العقارية بموجب قانون 10 أفريل 2001 صلاحيات واسعة لتجاوز صعوبات التحيين. لذلك جاءت عبارات الفصل 5 من هذا القانون واسعة، مطلقة وعامة حتى تتمكن المحكمة العقارية من تنفيذ التوجه العام للتشريع في مجال التحيين ألا وهو رفع معضلة الجمود[41]. فمن خلال هذا الفصل نتبيّن أن المحكمة العقارية لا تنتصب كمحكمة تحيين فحسب بل أيضا تنتصب كمحكمة تخليص من الجمود، بحيث لا تكتفي فقط بتحيين الرسوم بل تسعى أيضا إلى رفع القيود التي تكبّل الرسم العقاري نتيجة لعوائق عديدة تساهم في جموده.

هذه العوائق عادة ما تتعلق إما بالحجج (الفقرة الأولى) أو تتعلق الترسيمات (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: التخليص من العوائق المرتبطة بالحجج:

كان للمحكمة العقارية دورا بارزا وجريئا في تجاوز العوائق التي تحول دون ترسيم الحقوق لتيسير إدراجها صلب الرسم خاصة إذا ما جوبه مطلب الترسيم المقدم للديوان الوطني للملكية العقارية بالرفض[42]. عندها لا يجد صاحب الحق العيني من ملجأ سوى المحكمة العقارية لتجاوز هذه العوائق التي قد تطرأ سواء في صورة اخلالات واردة بالحجج(أ) أو في صورة عدم توفر هذه الحجج أو ما يطلق عليها بالحلقات المفقودة (ب).

أ – عوائق مرتبطة باخلالات واردة بالحجج:

حدّد الفصل 373 من مجلة الحقوق العينية الصكوك الخاضعة للترسيم فقد تتعلق بحجج اتفاقية أو قضائية[43] أو ولائية[44] أو إدارية[45]. وسنكتفي هنا بإبراز العوائق المرتبطة بالحجج الاتفاقية باعتبارها الحجج الأكثر إشكالا.

ويقصد بالحجج الاتفاقية جميع العقود المبرمة بين طرفين أو أكثر بخصوص عقار موضوع رسم عقاري مثل البيع والهبة و المعاوضة و المغارسة والقسمة... وقد تتسرب إلى هذه الحجج اخلالات أو نقائص أو أخطاء تؤدي إلى عدم ترسيمها من طرف الديوان الوطني للملكية العقارية مما يجعلها تسقط في خانة الرسوم المجمدة. وعلى هذا الأساس فقد كان للمحكمة العقارية دورا بارزا وجريئا في إخراج هذه الرسوم من الجمود عبر تجاوز هذه الصعوبات أو العوائق.

هذه الأخيرة هي في الحقيقة نتيجة لعدة عوامل لعل أهمها مغالاة الديوان الوطني للملكية العقارية في التمسك بمبدأ الشرعية من ناحية (1) وعدم إتقان تقنيات التحرير من ناحية ثانية (2).

1 – مغالاة الديوان في التمسك بمبدأ الشرعية:

يعتبر مبدأ الشرعية من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني. فبمقتضى هذا المبدأ يتحتم على السلطة المشرفة على الترسيمات بالدفاتر، إجراء كل التحريات اللازمة قبل قبول أي ترسيم بحيث تضفي هذه المراقبة السّابقة لإدراج الترسيم صبغة الصحة على العملية المطلوبة[46].

ويعتبر الديوان الوطني للملكية العقارية السلطة المؤهّلة لتطبيق مبدأ الشرعية وذلك عند اضطلاعها بعملية الترسيم إذ لا تقوم بإدراج الصكوك مهما كان نوعها (إدارية، إرادية أو قضائية) إلا بعد القيام بالتحقيقات والتحريات اللازمة والتثبت من مدى تطابق البيانات الواردة بالرسم العقاري مع البيانات الواردة بالحجج المراد ترسيمها وهو يجعل الصك المدرج بالسجل العقاري متمتعا بقرينة الصحة والشرعية ويصبح بالتالي محاطا بنوعا من الحصانة القانونية.[47]

غير أننا نلاحظ مغالاة الديوان في التمسّك بمبدأ الشرعية إلى درجة تشبيه دوره بدور النيابة العمومية في الدفاع عن المجتمع والسهر على تطبيق القانون[48]. وهو ما أدى إلى وجود عدة حجج تم إيداعها بالديوان الوطني للملكية العقارية أضحت عرضة للتعطيل بسبب رفضها أو تأجيل ترسيمها.

وفي هذا المجال يبرز الدور البارز والفعّال للمحكمة العقارية في تجاوز الصعوبات المثارة من قبل الديوان والناجمة عن تشدده في التأويل والاجتهاد في مسائل متعددة. على سبيل الذكر يمكن الإشارة إلى تجاوز المحكمة العقارية رفض الديوان ترسيم عقد بيع عقار لعدم إدلاء طالب التحيين برخصة الولاية ورخصة وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية باعتبار أن عقد البيع مؤرخ في الفترة الممتدة بين 4 جوان 1957 تاريخ صدور الأمر الذي أوجب الحصول على رخصة الولاية بالنسبة للعمليات التي يكون أحد طرفيها أجنبي الجنسية و8 أوت 1961 تاريخ صدور المرسوم عدد 13 المنقح للأمر المذكور. حيث أذنت المحكمة العقارية للديوان بتجاوز الرخصتين معتبرة "*إن رخصة الولاية غير واجبة بالنسبة للعقارات المبنية عملا بالأمر المؤرخ في 4 جوان 1957 قبل إتمامه بموجب المرسوم عدد 13 لسنة 1961 المؤرخ في 8 أوت 1961. علما وأن العقدين مبرمين قبل صدور المرسوم المذكور. أما رخصة وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية والتي عوضت رخصة وزير الإسكان عملا بالقانون المحدث لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية فهي غير واجبة قانونا هي الأخرى باعتبار أن الرخصة المذكورة وقع إحداثها بموجب القانون عدد 61 المؤرخ في 27 جوان 1983 المتعلق بالعقارات التي هي على ملك الأجانب والمبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 ولا يمكن تطبيق القانون المذكور بصفة رجعية باعتبار أن العقدين المدلى بهما مبرمين خلال سنة 1960.*"[49]

ب – عدم إتقان تقنيات التحرير:

منذ صدور القانون العقاري في غرة جويلية 1885، فسح المشرع للمتعاقد حرية اختيار محرر العقد الخاضع للترسيم مما انجر عن ذلك عدم إتقان تقنيات التحرير، حيث تولّاه من يحذقه ومن لا يحذقه ومن يجهل تماما خصوصيات العقار المسجل، وهو ما جعل من عدم إتقان تقنيات التحرير من الأسباب الرئيسية التي أدت إلى تعطيل الترسيمات المطلوبة وبالتالي إلى استفحال ظاهرة الرسوم المجمدة[50].

وأمام تفطّن المشرع إلى خطورة هذه الظاهرة، تدخل ليضع حدّا لها بمقتضى قانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أفريل 1992 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود ثم القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 والمتعلق بتنقيح بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية حيث أضيف الفصل 377 مكرر

والذي بمقتضاه تم حصر قاعدة الاختصاص في تحرير الصكوك في ثلاث هيئات وهم حافظ الملكية العقارية والمديرين الجهويين وأعوان الديوان الوطني للملكية العقارية المكلفين بمهمة التحرير من ناحية أولى وعدول الإشهاد من ناحية ثانية والمحامون المباشرين من غير المتمرنين من ناحية ثالثة.

وعلى هذا الأساس فإن الصكوك التي لم يتم تحريرها من قبل إحدى هذه الهيئات المختصّة فإنها تعتبر باطلة بطلانا مطلقا[51]. وبالتالي فإنه من البديهي وعملا بمبدأ الشرعية أن يرفض الديوان ترسيم حقوق لم يتم فيها احترام مقتضيات الفصل 377 مكرر م.ح.ع. وكم هي كثيرة تلك الحجج التي لم تحترم مقتضيات ذلك الفصل. فكيف إذا لصاحب الحق أن يثبت حقه بحجة باطلة من المستحيل للديوان الوطني للملكية العقارية أن يقبل بترسيمها؟

هنا لن يجد صاحب الحق من ملجأ سوى المحكمة العقارية لتحل له هذا الإشكال. في هذا الإطار، نلاحظ موقفا جريئا للمحكمة العقارية في إطار دورها في تخليص الرسوم العقارية من الجمود حيث تجاوزت إشكالية تحرير العقود ممن ليس له صفة المحرر رغم التنصيص القانوني صلب الفصل 377 مكرر م.ح.ع بصفة صريحة على أن الصكوك والاتفاقات المحررة من طرف من ليس له صفة تعتبر باطلة بطلانا مطلقا[52].

وبأكثر اجتهادا وجرأة أذنت المحكمة العقارية للديوان الوطني للملكية العقارية بتجاوز التعريف بالإمضاء البائع لثبوت صدور البيع منه اعتمادا على البينة الواقع سماعها من قبل القاضي المقرر يوم التوجه[53]، أو تجاوز التعريف بإمضاء الشريك على كتب حل الشركة لثبوت مصادقته على الكتب المذكور بناء على البحث العيني المجرى من قبل القاضي المقرر والذي تم فيه سماع البينة على وقوع المصادقة[54].

وبالتالي نلاحظ الدور الفعّال والجريء للمحكمة العقارية في تخليص الرسوم من الجمود باستغلال الفصل 5 من قانون التحيين كأحسن استغلال بأن تجاوزت القانون بالقانون.

ب – عوائق مرتبطة بحلقات مفقودة بالحجج

كان للمحكمة العقارية دورا هاما وجريئا في تجاوز معضلة الرسوم المجمّدة الذي تجلّى بتجاوز المقتضيات القانونية وتكريس الحقيقة الظاهرة[55]. فمثلا لا يمكن ترسيم حق إلا بتوفر الكتب لإثبات العملية المطلوبة غير أنه قد يتعذر الإدلاء به بسبب عدم تحرير الكتب أو بسبب فقدانه أو تلفه وهو ما يعبر عنه اصطلاحا بالحلقات المفقودة.

فقد يكتسب شخصا عقارا مسجلا إلا أنه يتعذر عليه الإدلاء بالكتب المثبت للعمليّة إما لأسباب تعود إليه أو لأسباب خارجة عن إرادته بسبب قوة قاهرة كالفيضانات أو الحريق...[56]

هنا تجد المحكمة العقارية نفسها في مأزق. فمن جهة لا مجال لوجود صك أو كتب يثبت العملية المطلوبة وبالتالي قانونيا يستحيل إدراج العملية بالسجل العقاري ومن جهة أخرى أوكل لها المشرع مهمة تخليص الرسوم العقارية من الجمود. فكيف إذا للمحكمة العقارية أن تتجاوز هذه المعضلة؟

باعتبار وأنه قد ثبت أن القانون هو العائق أمام تنفيذ التوجه العام للتشريع المتعلق برفع الجمود عن الرسوم العقارية فإن الحلّ لن يكون إلا بتجاوز القانون وعلى هذا الأساس كان للمحكمة العقارية دورا جريئا في تجاوز الصعوبات والعوائق القانونية سندها في ذلك الفصل الخامس من قانون التحيين. فلتجاوز معضلة الحلقات

المفقودة التجأت المحكمة إلى تقنية "التنصيص" الواردة في الفصل المذكور الذي سمح للمحكمة العقارية أن " تأذن بالتنصيص بالرسوم العقارية على سلسلة الانتقالات وعلى آخر التعديلات الطارئة على العقارات المذكورة".

فمثلا تم اعتبار البيع الصادر عن الشركة المالكة بالرسم العقاري لفائدة البائع ثابتا بموجب المراسلة الصادرة عن الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية التي حلت محل الشركة المالكة بالرسم بموجب أمر صادر سنة 1985 وقد جاء بالمراسلة صدور البيع من الشركة المالكة بالرسم لفائدة البائع[57] أو مثلا قد يتعلق الأمر بحصول مقاسمة في تاريخ قديم بين بين جملة من المستحقين لكن تعذر الإدلاء بنسخة من العقد المثبت لها. غير أن وقوع المصادقة عليها من قبل جانب من المستحقين المذكورين ضمن عقد بيع صادر عنهم لفائدة الغير وثبوت وقوعها بصفة ذكرية بموجب الأبحاث المجراة على العين يكون كافيا لتجاوز الإدلاء بالمقاسمة المذكورة والإذن بالتنصيص عليها بالرسم العقاري موضوع المطلب.[58]

الفقرة الثانية: التخليص من العوائق المرتبطة بالترسيمات

قد تشكل الترسيمات المدرجة بالرسم العقاري عائقا في سبيل ترسيم بعض العمليات وذلك إما لتسرب أخطاء (أ) أو لأنه تم إدراجها في تواريخ قديمة (ب) خاصة إذا لم يقع التشطيب عليها أو الحط منها أو تعديلها أو إبطالها.

أ – الترسيمات الخاطئة:

قد تتسرب أخطاء إلى الترسيمات المدرجة بالرسم العقاري وغالبا ما يكون مصدر الخطأ محرري العقود. فرغم أن المشرع قد فرض تضمين عقود العقارات المسجلة جملة من التنصيصات الضرورية[59] إلا أن الواقع أثبت أن عديد الكتائب تشوبها العديد من الإخلالات وهو ما يؤدي إلى رفض ترسيمها وبالتالي تعذر إدراجها بالسجل العقاري كخلو العقد من تنصيص وجوبي كالسهو عن ذكر عدد الرسم العقاري أو أصل انجرار الملكية أو النقص في البيانات المتعلقة بهوية الأطراف أو لعدم تطابق البيانات المضمنة بالعقد مع تلك الواردة بالسجل العقاري كالاختلاف في عدد الرسم العقاري أو الاختلاف في ذكر السلسلة النسبية[60].

في هذا المجال أذنت المحكمة العقارية للديوان الوطني للملكية العقارية بالتشطيب على ترسيم عقد شراء تم ترسيمه خطأ على أحد الرسوم العقارية في حين أنه ينطبق على رسم عقاري مجاور له.[61]

في نفس الإطار أذنت المحكمة العقارية للديوان " بتعديل الترسيم المدرج بالرسم وذلك باعتبار العقار موضوع الشراء ينطبق عبى القطعة...من المثال التقسيمي للرسم العقاري فقط وذلك اعتمادا على الأبحاث العينية المجراة من قبل القاضي المقرر وتقرير الخبير المنتدب"[62] وذلك بعد أن تبين لها أن الرسم العقاري الذي تم إحداثه لفائدة شخص تم بناءا على شرائه لها لكن اتضح فيما بعد وأن عملية الأحداث قد تمت بناء على مثال تقسيمي معد من طرف الديوان قيس الأراضي بطريقة خاطئة تتمثل في إضافة جزء غير مشمول بالشراء إلى القطعة المذكورة.

ب – الترسيمات القديمة:

تشكل الترسيمات القديمة عائقا أمام إدراج ترسيم جديد خاصة إذا لم يقع التشطيب عليها وقد كان للمحكمة العقارية دورا مميزا في تجاوز هذه العوائق.

ومن أهم الترسيمات القديمة يمكن ذكر الرهون العقارية القديمة فقد تتعلق بالرسم العقاري رهنا مرسما لفائدة شخص طبيعي أو شخص معنوي وبالتالي فإن تحيين الرسم الموظف عليه هذا الرهن لن يكون إلا بتشطيبه والإشكال أن عملية التشطيب لن تكون إلا بمعرفة الدائن المرتهن خاصة وأن الرهن العقاري قديم وبالتالي فإن

معرفة هذا الدائن لن يكون بالأمر السهل أو الهين. فكيف إذا تجاوزت المحكمة العقارية هذا الإشكال وخلصت الرسوم العقارية الموظفة عليها الرهون القديمة من الجمود؟

كان للمحكمة العقارية دورا مميزا أيضا في هذا المجال فإذا كان الدائن المرتهن شخصا طبيعيا فلمعرفته يتعين على طالب التحيين البحث عنه أو عن وارثه(63) حتى يتولى خلاص الدين موضوع الرهن والفائض المترتب عنه ولكن لن يكون الأمر بهذه السهولة فالشخص الطبيعي قد يكون أجنبيا غادر التراب التونسي وحتى إذا كان تونسيا فقد يكون قد توفي(64) ومن الصعب تحديد ورثته لتشتتهم وجهل مقراتهم.

ولتجاوز هذا الإشكال، أذنت المحكمة العقارية في عدة مناسبات بالتشطيب على الرهون العقارية القديمة وذلك بعد تأمين مبلغها بصندوق الأمائن والودائع(65) وذلك على ذمة صاحبه الدائن المرسم المذكور اسمه بالرسم العقاري أو من حل محله من الخلف العام أو الخلف الخاص.

أما إذا كان الدائن المرتهن شخصا معنويا فإن الإشكال قد لا يطرح إذا كان مازال قائما ولم يقع حله إذ يمكن تأمين مبلغ الدين لكن الإشكال يتمثل في صورة حل هذا الشخص المعنوي. عندئذ يجب على المعني بالأمر البحث عن مصفي الشخص المعنوي الذي حل محله ليتم التأمين لديه وذلك بالرجوع إلى النصوص القانونية والترتيبية المنظمة لذلك. كان للمحكمة العقارية دورا كبيرا في تجاوز هذا الإشكال خاصة إذا تعذر على طالب التحيين العثور على الدائن المرتهن(66) حيث حكمت بالتشطيب على الرهن المرسم لفائدة شركة لوقوع تبتيت العقار موضوع الرسم العقاري إثر ترسيم إنذار يقوم مقام عقلة عقارية.

خلاصة القول ومما لا شك فيه نلاحظ رغبة المشرع التونسي في إرساء منظومة عقارية فاعلة ومخطط ثابت وواضح لمعالم الملكية العقارية وضمان تحركها بصورة سليمة لدفع عجلة الاقتصاد الوطني إلا أن كثرة القوانين وتعاقبها شكلت عقبة كبيرة في إصلاح المنظومة العقارية التي أضحت تحكمها في جانب كبير منها أحكام قديمة خلق بينها وبين الواقع نوع من عدم التلاؤم والانسجام وعدم الملائمة التشريعية التي تم تجاوزها باتخاذ خطوات جريئة بصدور قانون التحيين لسنة 2001 التي منحت من جهة الولاية الكاملة للمحكمة العقارية في تحيين الرسوم ومن جهة أخرى الصلاحيات الواسعة لتخليص الرسوم من الجمود وإن أدى ذلك إلى خرق القانون أو تجاوزه عندما يكون عائقا يحيل دون ترسيم الحقوق وتحيينها.

عموما وبالرغم من أهمية ما تحقّق إلا أن معضلة الرسوم المجمدة مازالت قائمة إلى درجة الحديث عن رسوم تم تحيينها إلا إنه ثبت بقاءها في الجمود وهو ما يدعو إلى مزيد من العمل والانجاز لعل أهمها القطع التام مع القوانين البائسة التي تعرقل فاعلية السجل العقاري والسعي إلى ربط المحكمة العقارية كهيئة قضائية والديوان الوطني للملكية العقارية كهيئة إدارية وديوان قيس الأراضي كهيئة فنية، بشبكة إعلامية موحدة مما يسمح بتكامل وتنسيق آلي يساهم في توفير المعلومة العقارية الدقيقة والواضحة والمحيّنة بصفة آلية والمدعمة بالمعطيات الجغرافية.

الهوامش

(1) نرجس كريم، المفعول التطهيري للحكم العقاري، بحوث ودراسات قانونية، عدد خاص بالقانون العقاري، مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس، عدد 5، سنة 2010، ص. 423.

(2) محمد كمال شرف الدين، التطور التاريخي للنظام العقاري التونسي، الإشهار والتسجيل 1885، م.ق.ت، 1987، عدد 9، ص.18.

(3) رمزي سامي، آثار حكم التسجيل، رسالة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس،2002 ص.8.

(4) محمد كمال شرف الدين، الوظائف الجديدة للمحكمة العقارية ومبدأ التقاضي على درجتين، مجموعة لقاءات الحقوقيين، عدد 7، أعمال الملتقى من 10 على 12 أفريل، ص. 489.

(5) محمد منصف الزين، خصوصية الإجراءات لدى المحكمة العقارية، بحوث ودراسات قانونية، عدد خاص بالقانون العقاري، مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس، عدد 5، سنة 2010، ص. 361.

(6) مثل التشريع المغربي الذي اعتمد نظام التسجيل الإداري أو ما يسمى بنظام التحفيظ العقاري بموجب ظهير 12 أوت 1913.

(7) الحسين السالمي، القانون العدلي، التنظيم القضائي العدلي، مجمع الأطرش، تونس 2018، ص. 513.

(8) جعفر الربعاوي، إشكالات التحيين والتسجيل العقاري، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2018، ص. 89.

(9) رياض الجمل، محاضرات في القانون العقاري، الجزء الأول، مجمع الأطرش للكتاب المختص، 2016، ص. 517.

(10) تم تغيير تسمية إدارة الملكية العقارية بالديوان الوطني للملكية العقارية بمقتضى أمر حكومي عدد 758 لسنة 2019 مؤرخ في 19 أوت 2019 يتعلق بضبط التنظيم الإداري الوطني للملكية العقارية.

(11) ينصّ الفصل 6 من قانون التحيين على أنه:

تنظر دائرة الرسوم المجمدة بقصد إجراء التخليصات اللازمة للرسوم العقارية في المطالب الرامية للحصول على ترسيم أو تنصيص أو تشطيب على ترسيم أو إبطال تشطيب أو تعديل ترسيم أو حط من ترسيم أو إصلاح ترسيم أو ضبط المنابات الاستحقاقية.

وتنظر أيضا:

- في طلبات التخصيص بقطعة أو قطع يتم استخراجها من الرسم العقاري.

- في طلبات الاعتراف بحق المغارسي أو قسمة الأرض المغروسة.

- في الطلبات الناشئة عن حل الأحباس بشرط أن لا يكون موضوع التصفية محل نظر في تاريخ تقديم المطلب أمام المحكمة المختصة أو اللجنة الجهوية لتصفية الأحباس الخاصة والمشتركة."

(12) رياض الجمل، دراسات في قانون التحيين العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص. 131.

(13) تم تكريس مبدأ المفعول المنشئ للترسيم بمقتضى قانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح وإتمام الفصول من مجلة الحقوق العينية غير أنه تم تأجيل تطبيقه مرة أولى بمقتضى القانون عدد 37 لسنة 1995 المؤرخ في 24 أفريل 1995 والمتعلق بالتمديد في مفعول الأحكام القانونية الانتقالية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية ومرة ثانية بمقتضى القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أفريل 1998.

(14) ينص الفصل 305 م.ح.ع ف 1: " كل حق عيني لا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم".

(15) الفقرة الأولى من الفصل 373 مجلة الحقوق العينية.

(16) الفقرة الثانية من الفصل 373 مجلة الحقوق العينية.

(17) نبيل الراشدي، تعليق على القانون عدد 34 المؤرخ في 10 أفريل 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية، مجلة القضاء والتشريع، جوان 2002، ص. 30.

(18) علي كحلون، التعليق على مجلة الحقوق العينية وقانون التحيين، ص. 632.

(19) رياض الجمل، دراسات في قانون التحيين العقاري، مرجع سابق، ص. 133.

(20) الفصل 386 من مجلة الحقوق العينية.

(21) رياض الجمل، دراسات في قانون التحيين العقاري، مرجع سابق، ص. 133.

(22) حكم تحيين صادر بتاريخ 2008/04/24، عدد 3646، أشار إليه القاضي رضا الأسود في مقاله: "صياغة حكم التحيين"، في بعض الإشكاليات المتعلقة بالدعاوى، مؤلف جماعي تصدره جمعية الحقوقيين بصفاقس، المغاربية لطباعة وإشهار الكتاب، 2017، ص.299.

(23) رياض الجمل، دراسات في قانون التحيين العقاري، مرجع سابق، ص. 134.

(24) رضا الأسود، صياغة حكم التحيين، مرجع سابق، ص. 297.

[25] أحمد بن طالب، التشطيب على الترسيم بالسجل العقاري، المجلة القانونية التونسية، سنة 1996، ص. 73.

[26] الفصول 380 + 388 + 390 من مجلة الحقوق العينية.

[27] رضا الأسود، صياغة حكم التحيين، مرجع سابق، ص. 298.

[28] رضا الأسود، صياغة حكم التحيين، مرجع سابق، ص 300.

[29] تنصّ الفقرة الثانية من الفصل 6 من قانون 10 أفريل 2001:

وتنظر أيضا:

- في طلبات التخصيص بقطعة أو قطع يتم استخراجها من الرسم العقاري.

- في طلبات الاعتراف بحق المغارسي أو قسمة الأرض المغروسة.

- في الطلبات الناشئة عن حل الأحباس بشرط أن لا يكون موضوع التصفية محل نظر في تاريخ المطلب أمام المحكمة المختصة أو اللجنة الجهوية لتصفية الأحباس الخاصة والمشتركة.

[30] نبيل الراشدي، تعليق على القانون عدد 34 المؤرخ في 10 أفريل 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية، مجلة القضاء والتشريع، عدد 6 جوان 2002، ص. 98..

[31] الحبيب الشطي، التخصيص العقاري،مجلة الأخبار القانونية عدد 69/68، ماي 2009،ص. 12.

[32] الفصل 1416 من مجلة الالتزامات والعقود.

[33] حكما تحيين عدد 16042 + عدد 19692 بتاريخ 04 /2008/02 صادرين عن الدائرة العاشرة بالمحكمة العقارية بتونس، ذكرهما القاضي رضا الأسود في مقاله " صياغة حكم التحيين"، مرجع سابق، ص. 304.

[34] الفصلين 2 + 3 من أمر 18 جويلية 1957.

[35] محمد علي اللوز، المسح العقاري الإجباري، مجلة بحوث ودراسات قانونية، عدد 5، سنة 2010، مرجع سابق، ص. 544.

[36] علي كحلون، التحيين العقاري وأثره على المفعول المنشئ للترسيم، دار الإسهامات في أدبيات المؤسسة، تونس، 2002، ص.63.

[37] نبيل الراشدي، تعليق على قانون عدد 34 لسنة 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية، مجلة القضاء والتشريع، عدد 6، جوان 2002، ص. 83.

[38] نبيل الراشدي، مرجع سابق، ص. 85.

[39] علي كحلون، التحيين العقاري وأثره على المفعول المنشئ للترسيم،مرجع سابق، ص. 54.

[40] رياض الجمل، دراسات في قانون التحيين، مرجع سابق، ص. 139.

[41] ينص الفصل 5 من قانون التحيين: " تنظر المحكمة العقارية لغاية تحيين الرسوم العقارية في الحالة القانونية والمادية للعقارات المسجلة.

وتنظر أيضا في جميع الصعوبات الناشئة عن عدم إتمام الإجراءات القانونية المطلوبة لدى إدارة الملكية العقارية وفي المطالب الرامية لتجاوز تلك الإجراءات أو تسهيل القيام بالعمليات المطلوبة.

وتأذن بالتنصيص بالرسوم العقارية على سلسلة الانتقالات وعلى آخر التعديلات الطارئة على العقارات المذكورة.

[42] نبيل المجدوب، الطرق القانونية لتجاوز أسباب رفض إدراج ترسيم بالسجل العقاري، بحوث في القانون العقاري، الجزء الثالث، مؤلف صادر عن جمعية الحقوقيين بصفاقس، مجمع الأطرش، 2019، ص. 381

[43] يقصد بالحجج القضائية الأحكام كتلك المتعلقة ببطلان العقود بسبب خلل يتعلق بالنظام العام.

[44] كحجج الوفاة أو الأذون على العرائض.

[45] يقصد بها أوامر الانتزاع وقرارات التأميم وحق الأولوية في الشراء الممنوح للدولة وقرارات إسقاط الحق...

[46] محمد كمال شرف الدين، التطور التاريخي للنظام العقاري التونسي، التسجيل والإشهار 1885-1985، م.ق.ت، 1996، ص. 464.

[47] عبد المنعم عبود، القوة الثبوتية للترسيمات، م.ق.ت، جوان 2001، ص. 100.

[48] الهادي سعيد، النظام التونسي في التسجيل العقاري والشهر العيني، مجلة القضاء والتشريع، 1964، ص.26.

[49] حكم تحيين صادر عن المحكمة العقارية بصفاقس بتاريخ 1998/02/25، عدد 57، ذكره القاضي رياض الجمل، دراسات في قانون التحيين العقاري، مرجع سابق، ص. 152.

[50] الحبيب الشطي، دراسات في القانون العقاري، دار الميزان للنشر، جوان 1996، ص. 55.

[51] الفقرة الثانية من الفصل 377 مكرر م.ح.ع.

[52] حكم تحيين عدد 185 مؤرخ في 2006/10/16 صادر عن المحكمة العقارية، ذكره القاضي رياض الجمل في كتابة دراسات في قانون التحيين، مرجع سابق، ص. 148.

[53] حكم تحيين صادر عن المحكمة العقارية بصفاقس عدد 1643 وبتاريخ 2005/04/14.

[54] حكم تحيين صادر عن المحكمة العقارية بصفاقس عدد 77 بتاريخ 11/24/ 1999 ، ذكره القاضي رياض الجمل، مرجع سابق، ص. 147

[55] لطفي النفطي، تحيين الرسوم المجمدة من خلال فقه قضاء المحكمة العقارية، مجلة القضاء والتشريع، مارس 2010، ص. 54.

[56] رياض الجمل، دراسات في قانون التحيين العقاري، مرجع سابق، ص. 166.

[57] حكم تحيين عدد 1216 صادر عن المحكمة العقارية بتونس بتاريخ 30 جانفي 2003، مجلة القضاء والتشريع، جويلية 2003.

[58] حكم تحيين عدد 375 صادر عن المحكمة العقارية بصفاقس بتاريخ 2002/03/6 ، ذكره رياض الجمل، دراسات في قانون التحيين، مرجع سابق، ص. 168.

[59] الفصلين 377 + 377 ثالثا م.ح.ع

[60] إيناس كمون، تحرير عقود بيع العقارات المسجلة بين التشريع والتطبيق،.....ص. 128.

[61] حكم تحيين عدد 534 صادر عن المحكمة العقارية بصفاقس بتاريخ 2003/07/2. ذكره القاضي رياض الجمل في كتابه دراسات في قانون التحيين العقاري، ص. 198.

[62] حكم عدد 656 صادر عن المحكمة العقارية بتاريخ 21 /2004/01، ذكره القاضي رياض الجمل، مرجع سابق، ص. 200.

[63] الحبيب الشطي، الرهون العقارية القديمة، دراسات في القانون العقاري، المجموعة الثالثة، ص، 212.

[64] باعتبار قدم الرهن.

[65] أحمد الحافي، الرهون والتحيين، مجلة القضاء والتشريع، عدد خاص بالرهون العقارية، نوفمبر 2005، ص. 111.

[66] حكم تحيين عدد 256 صادر عن فرع المحكمة العقارية بصفاقس بتاريخ 2002/11/20، ذكره القاضي رياض الجمل، مرجع سابق الذكر، ص.206.

دور المحكمة العقارية في تجاوز معضلة الرسوم المجمدة ـــــــ

دور المحكمة العقاريّة في مادّة التّسجيل العقاري

الدكتورة/ الطاهري هدى
المعهد العالي لإدارة الأعمال بصفاقس (تونس)
houdatahri22@yahoo.fr

****

ملخّص

من أهمّ الخصائص التي تميّز نظام التّسجيل العقاري التّونسي أنّه نظام قضائي، فقد عهدت مهمّة التّسجيل بفرعيه الاختياري والإجباري لهيكل قضائي مختصّ وهو المحكمة العقاريّة التي أسند لها المشرّع صلاحيّات واسعة في ميدان التّسجيل العقاري. ويتجلّى ذلك من خلال ما أقرّه المشرّع لهذه الهيئة الحكميّة من صلاحيّات البحث في مطلب التّسجيل، فهي تتدخّل بطريقة إيجابية وتمكّن القاضي من المبادرة في تقصّي الحقيقة وذلك قصد البتّ في المطلب وإصدار ما تراه مناسبا من أحكام. ولكن تعترض المحكمة العقاريّة عدّة اشكاليّات تحول دون قيامها بدورها على أحسن وجه وتعطّل صدور حكم التسجيل العقاري. لذلك، وحتى تتمكّن المحكمة العقاريّة من تصفية الأوضاع العقاريّة وحتّى تكون العقارات موضوعها أساسا ثابتا للائتمان والاستثمار وتقوم بوظائفها الاقتصاديّة والاجتماعيّة والتنمويّة كاملة، لابدّ أن يتدخّل المشرّع ليحلّ من جهة أولى الإشكاليّات الواقعيّة المتّصلة بهيكلة المحكمة وبإنجاز الأمثلة الهندسيّة ومن جهة ثانية الإشكاليّات القانونيّة الإجرائيّة المتعلّقة بطريقة الاستدعاء وبطريقة الإشهار وإشكاليّات الاختصاص في مرجع نظر المحكمة العقاريّة.

الكلمات المفتاحية:

المحكمة العقاريّة، التسجيل العقاري الاختياري، التسجيل العقاري الاجباري، إشكاليّات التسجيل العقاري.

مقدّمة :

يعتبر العقار ركيزة أساسية في حياة الشعوب للدور الذي يلعبه اجتماعيا واقتصاديّا، لذلك سعت جميع التّشاريع إلى ضمان استقرار ملكيّة العقار ووضوح وضعيته الاستحقاقية وتطهيره من كل أسباب النزاع[(1)]. ومن هذا المنطلق ظهرت فكرة التسجيل العقاري بالبلاد التونسية.

ويقصد بالتّسجيل العقاري عموما "تحديد الوحدة العقاريّة وتثبيت حقوق تملّكها باسم المالك الحقيقي وفقا للإجراءات المقرّرة بالقانون العقاري"[(2)].

والتّسجيل نوعان: اختياري وإجباري

الأول أي التّسجيل الاختياري، يتميّز بأنّه مرتبط بإرادة طالب التّسجيل. وهو يتطلّب كذلك بذل المصاريف اللاّزمة لإتمام أعمال التّسجيل. ويقدّم مطلب التّسجيل الاختياري بواسطة محام لدى التعقيب أو الاستئناف إذ أنّ "إنابة المحامي وجوبية في مادّة التسجيل الاختياري"[(3)]. علما وأنّ مجلّة الحقوق العينيّة هي التي تنظم أحكام التسجيل الاختياري.

أمّا الثاني أي التّسجيل الإجباري ويسمى أيضا المسح العقاري الإجباري[4]، فهو يتميّز أساسا بخاصيتين: أنّه وجوبي أي أنّه لا يجوز لأي كان من المالكين المشمولة عقاراتهم بمنطقة المسح العقاري، رفض إخضاع عقاراتهم إلى أعمال المسح[5]. وهو كذلك مجاني وتتحمّل الدولة جميع المصاريف[6] ويسلّط وجوبا على العقارات الفلاحيّة وعلى العقارات المبنيّة داخل المناطق البلديّة ذات الأولويّة[7]. وهذا الصنف من التّسجيل ينظّمه المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلّق بالتّسجيل العقاري الإجباري والمصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 أفريل 1964 كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 28 لسنة 1979 المؤرّخ في 11 ماي 1979، وبمقتضى القانون عدد 6 لسنة 2017 المؤرّخ في 6 فيفري 2017 [8].

ولعلّ من أهمّ الخصائص التي تميّز نظام التّسجيل العقاري التّونسي أنّه نظام قضائي، فقد عهدت مهمّة التّسجيل بفرعيه الاختياري والإجباري لهيكل قضائي مختصّ وهو المحكمة العقاريّة. إذ أنّها تختصّ لوحدها بالنظر في مطالب التّسجيل.

وعلى ذلك الأساس فلقد كان للمحكمة العقاريّة دور بارز في الكشف عن الحقوق العينيّة المرتّبة على العقار المطلوب تسجيله وضمان تلك الحقوق التي يثبت وجودها[9].

ويتّسم تاريخ هذه المحكمة بالتميّز وهي فريدة من نوعها في العالم إذ لا نظير لها في أي نظام قانوني آخر[10]. فقد أنشئت المحكمة العقاريّة بمقتضى الأمر العلي المؤرخ في أوّل جويلية 1885 وكانت هذه المحكمة تعرف بالمجلس المختلط العقاري بالبلاد التونسية الذي كان في البداية يتركّب من ثلاثة دوائر بحسب جنسية المتقاضين: دائرة فرنسية ودائرة إسلامية للتونسيين ودائرة مختلطة إذا كان أطراف القضية فرنسيين وتونسيين، وفي سنة 1903 أصبح المجلس يشتمل على دائرة مختلطة واحدة تنظر في جميع القضايا[11].

كانت نشأة المحكمة العقاريّة منذ البدء ترنو في ظاهرها، إلى مرامي سامية، وفي باطنها إلى مآرب أخرى. فقد صدر القانون العقاري التونسي بمقتضى الأمر العلي المؤرخ في 1885، وذلك بغرض تمكين المستعمرين من تملّك الأراضي التونسيّة، وضمان السيطرة القانونية عليها بمنأى عن أيّ ادعاء استحقاقي[12]. وقد اقتضى الفصل 20 منه أنّ " العقارات التّي تسجّل تصير لنظر المحاكم الفرنسيّة..." ورأى البعض في هذا النصّ إطارا قانونيّا لتحقيق " تجنيس العقار"[13]. وبعد الاستقلال تمّ إلغاء الفصل 20 من القانون العقاري القديم ليشمل نظر المجلس جميع القضايا وجميع المتساكنين بالبلاد مهما كانت جنسيّتهم، وتغيّرت التّسمية لتصبح المحكمة العقاريّة بالبلاد التونسيّة وذلك بموجب الأمر العلي المؤرخ في 19 فيفري 1957 ثم المحكمة العقاريّة عند صدور المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المتعلّق بالتّسجيل العقاري الإجباري. وحافظت مجلّة الحقوق العينية الصّادرة في 12 فيفري 1965 على هذه التّسمية، ولقد أعادت هذه المجلّة تقريبا في كتابها الثاني مقتضيات القانون العقاري القديم بشيء من التّبسيط. وقد امتدحت الحكومة التّونسيّة القانون العقاري القديم عند إصدار مجلّة الحقوق العينيّة معتبرة أنّه حقّق نتائج باهرة في التّطبيق ولا يجب إدخال أي تعديل على نقاطه الجوهريّة[14].

وقد استند إنشاء المحكمة العقاريّة إلى عدّة اعتبارات متعلّقة بحالة الملكيّة في تونس المتميّزة بتشعّبها وصبغتها التنازعيّة وهو ما يبرّر تدخّل السلطة القضائيّة لرفع الالتباسات العديدة الخاصّة بإثبات الحقوق العينيّة والبتّ في النزاعات المثارة وحماية حقوق الغير.

تعتبر المحكمة العقاريّة محكمة واحدة، وهي هيئة قضائيّة مدنيّة لا تشبه المحاكم المدنيّة الأخرى[15]. لها مركز أصلي بتونس العاصمة ومراكز فرعيّة داخل تراب الجمهوريّة[16]. وتتركّب الهيئة الحكميّة للمحكمة العقاريّة من رئيس وعضوين وذلك بموجب تنقيح 23 جانفي 1995 [17]، وقد كانت قبل ذلك تتكوّن من خمسة أعضاء بالنسبة لمطالب التّسجيل الاختياريّة، ومن ثلاثة أعضاء عند النّظر في القضايا المسحيّة التي أثارت اعتراضا أو أكثر أو لم تكن مهيّئة للفصل[18]. ويباشر وظائف البحث فيها قضاة مقرّرون في إجراءات التّسجيل الاختياري وقضاة مكلّفون بالمسح العقاري في إجراءات المسح الاجباري.

إنّ المحكمة العقاريّة تتمثّل وظيفتها أساسا[19] في التّسجيل العقاري الذي يهدف إلى تطهير الملكيّة العقاريّة ويتمثّل في زوال كافة الحقوق الأصليّة والتبعيّة التي كانت عالقة بالعقار قبل تاريخ طلب التّسجيل أو التصريح بالملكيّة بالنسبة للمسح العقاري، والتي لم تعلن أو لم تعتبرها المحكمة العقاريّة صلب حكم التسجيل[20].

ويعدّ مبدأ التطهير من أهم المبادئ التي أقرها قانون تورنس لسنة 1858 والذي تمّ تكريسه بموجب الفصل 19 من المجلّة العقاريّة التونسية الصادرة سنة 1885 وأعادت مجلّة الحقوق العينيّة تبنّيه في الفصل 308. وقد شرّع في بادئ الأمر لغايات استعمارية بحتة بالأساس إلى الاستيلاء على العقارات والاستيطان بها، وبعد الاستقلال تمّ تطويع هذا المبدأ لخدمة المصلحة العامّة للبلاد التونسيّة من خلال تخليص الوضعيات الاستحقاقية للعقارات من الغموض ولا يتم التطهير في القانون العقاري التونسي إلاّ بمقتضى حكم قضائي[21].

وهذا المجهود المبذول من الدولة فرضه التطوّر الاقتصادي والحاجة الملحة والمتزايدة لتوفير أراضي مسواة على مستوى الوضعيّة العقاريّة وخالية من النزاعات التي من شأنها تعطيل عمليّة الاستثمار. ويؤمل أن يحقّق العقار المسجّل جملة من المكتسبات الهامة لعلّ من أهمّها توفير الأرضيّة لتسهيل حركيّة العقار وضمان نقلته من شخص لآخر وإدخال العقار بالحركيّة الاقتصاديّة وذلك بالتعامل السّليم مع البنوك والهيئات الماليّة وإنهاء النزاعات الاستحقاقيّة بصفة نهائيّة وتسهيل عملية الإحصاء العقاري والتهيئة السليمة بالنظر لبنك المعلومات الذي يمكن أن توفره إدارة التسجيل وسهولة إثبات الملكية العقارية والمراقبة السليمة والصحيحة للزاد العقاري من طرف الهيئات المالية والادارية[22].

إنّ تجربة المحكمة العقارية في تسجيل العقارات تجربة رائدة جديرة بالتنويه بالنظر إلى ما حققته منذ نشأتها وخاصّة منذ انطلاق التسجيل بطريق المسح العقاري الإجباري سنة 1964 فقد تمكّنت المحكمة من تصفية الأوضاع العقارية لمناطق كثيرة من البلاد وساعدت كثيرا الوكالات العقارية بعد إحداثها في سبعينات القرن الماضي بصورة خاصة والدولة بصفة عامة على تحقيق برامجها ومقاصدها الاستثمارية والاجتماعية والتنموية[23].

ولكن وبالرجوع إلى إحصائيات المحكمة العقاريّة يتبيّن أنّ أداء المحكمة شهد تراجعا كبيرا في حجم نشاطها وانخفاضا في نسق أدائها في مادة التسجيل. فمثلا في سنة 2013 – 2014، دلّت إحصائيّات المحكمة في مادّة التّسجيل الاختياري 9620 حكما (في مقابل 12014 حكما في سنة 2003-2004). تمّ بمقتضاها تسجيل 2077 هك (في مقابل 33290 هك سنة 2003- 2014) [24].

وفي ظل المتغيّرات التي شهدتها البلاد اليوم يكون من المتجه طرح الإشكاليّة التالية : إلى أيّ مدى وفّقت المحكمة العقاريّة في القيام بالدور المنوط بعهدتها في مادّة التّسجيل العقاري؟

تضطلع المحكمة العقارية بدور هام في مادّة التّسجيل العقاري (الجزء الأوّل) لكن هذا لا ينفي وجود عدّة معوّقات وإشكاليّات تحدّ من هذا الدور (الجزء الثاني).

الجزء الأول:

أهميّة صلاحيّات المحكمة العقاريّة في مادّة التّسجيل العقاري

أسند المشرّع للمحكمة العقاريّة صلاحيّات واسعة في ميدان التّسجيل العقاري، حيث تتميّز إجراءات التسجيل بصبغتها الاستقرائية. ويتجلّى ذلك من خلال ما أقرّه المشرّع لهذه الهيئة الحكميّة من صلاحيّات البحث في مطلب التّسجيل (الفقرة الأولى). فهي تتدخّل بطريقة إيجابية وتمكّن القاضي من المبادرة في تقصّي الحقيقة[25]، وذلك على خلاف ما تتميز به الإجراءات لدى بقية المحاكم التي تتميّز بصبغتها الادعائية[26]. وتقوم المحكمة بجملة من الأبحاث وذلك قصد البتّ في مطلب التسجيل وإصدار ما تراه مناسبا من أحكام (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: صلاحيّات البحث في مطلب التّسجيل

بمجرّد أن يحال إليها مطلب التّسجيل، تتعهّد المحكمة العقاريّة بالملفّ وتبدأ في مالها من صلاحيّات البحث وذلك سواء أكان مطلب التسجيل اختياريّا (أ) أو إجباريّا (ب).

أ- صلاحيّات البحث في مطلب التّسجيل الاختياري

يتطلّب مطلب التّسجيل العقاري أعمال بحث لغاية بيان الحالة الاستحقاقيّة للعقار. ولهذا الغرض، وبمجرّد تقديم مطلب التّسجيل والرسوم والوثائق المضافة إليه يعيّن رئيس المحكمة العقاريّة قاضيا مقرّرا لإجراء الأبحاث اللازمة[27]. وتنقسم الأعمال التي يقوم بها القاضي المقرّر في نطاق مهامه إلى أعمال مكتبية تتمثل في دراسة مطلب التّسجيل. وتقتضي هذه الدّراسة الانطلاق من محتوى مطلب التّسجيل الذي يقدّمه المحامي[28] بما اشتمل عليه من بيانات ومستندات. ولقد حدّد الفصل **319** من مجلّة الحقوق العينيّة جملة البيانات التي يجب أن تتوفّر في مطلب التّسجيل والتي هي موضوع الدّراسة الأوّليّة من قبل القاضي المقرّر. وتتعلّق هذه البيانات أساسا بالطالب وبالحق المطلوب تسجيله وتشخيص العقار وتفصيل الحقوق العينية الموظفة عليه مع تعيين المستحقين. كما يقوم القاضي المقرّر بدراسة مؤيّدات مطلب التسجيل بما يحتويه من وثائق[29]، ويقوم كذلك بمراقبة إجراءات الإشهار والتحديد وذلك "بالوقوف على مدى احترام إجراءات الإشهار ووقوع عمليّاته في الآجال المحدّدة قانونا واقتراح الإذن بإجراء إشهار جديد لمطلب التسجيل عند الاقتضاء"[30]. كما يراقب محضر عمليّات التّحديد بما يحتويه من اعتراضات التي قام بها الغير، ويقوم بتحليل المؤيّدات المضافة ويقرّر على ضوء ذلك مدى جدّية الاعتراضات. ويبرز مدى علاقتها بالمطلب وتأثيرها على الحالة الاستحقاقيّة للعقار موضوع التحديد[31].

بعد أن يقوم القاضي المقرّر مكتبيّا بدراسة ملفّ مطلب التّسجيل الاختياري، يتوجّه على عين العقار موضوع المطلب ويباشر تحقيقات عينيّة بعد استدعاء طالب التّسجيل والمعارضين لموعد التوجّه في عناوينهم الموجودة في الملفّ. والاستدعاء يكون حسب مقتضيات الفصل **342** من مجلّة الحقوق العينيّة بواسطة أعوان السلطة الإداريّة. وتضاف إلى الملفّ نسخة من الاعلام.

إذا لم يحضر الطّالب يوم التوجّه يمتنع الحاكم المقرّر عن إجراء الأبحاث ويحرّر تقريرا لإعلام الجلسة التي بإمكانها الإذن بإعادة التوجّه في صورة ما إذا حضر الطالب وأعرب عن رغبته في إعادة التوجّه وتحمل عليه

مصاريف التوجّه من جديد. وإذا لم يحضر الطّالب وحضر المعارض أو المعارضون تجري الأبحاث في وقتها إذا ما أصرّوا على التّسجيل العرضي. ويحرّر القاضي المقرّر تقريرا ينهي فيه أبحاثه. لكن المحكمة في جلستها الحكميّة بإمكانها إعادة التوجّه إذا حضر طالب التّسجيل وأعرب عن رغبته في ذلك وتحمل عليه المصاريف اللاّزمة. وإذا حضر الطّالب ولم يحضر المعارض أو المعارضون يُنهي القاضي المقرر أبحاثه، ويبقى الحق قائما لهم في المطالبة بإجراء التوجه ثانية وتحمل عليهم المصاريف الضرورية[32].

إذا ما تمّ التوجّه في موعده المحدّد، فعلى القاضي المقرّر أن يطوف بكامل العقار موضوع التّحديد، فيتثبت من العلامات التحديدية التي وضعها المهندس المكلّف يوم إجراء التحديد الوقتي، ويسترشد عن حدود العقار والتسمية، ويمكن له أن يرسم مثالا مصغرا للعقار مع بيان حدوده الأربعة ومقارنتها بالمثال الهندسي الذي أعدّه المهندس المحلّف ويتبيّن طبيعة العقار ومحتواه [33]. ويحرّر على الطالب وعلى المعارض وعلى المحامين. كما يمكن للقاضي المقرر إجراء محاولة صلحيّة بين الأطراف تفاديا لطول الإجراءات. وله مطلق النّفوذ " لتقصّي الحقائق كسماع الأجوار أو أي شخص يرى من الضروري التحرير عليه، أو المطالبة بالوثائق والمؤيّدات من تلقاء نفسه أو مكاتبة الإدارات وغيرها لاستيفاء توضيحات معيّنة"[34]. وهو مكلّف على الخصوص "بالسهر أثناء إجراءات التسجيلات على أن لا يقع النيل من أي حق عيني عقاري راجع لقاصر أو غائب ويباشر لهذا الغرض جميع التحقيقات والأبحاث اللازمة وله سلطة مطلقة لقيامه بهذه المهمّة"[35]. ويطبّق الرسوم والحجج ويسمع البينة وينهي جميع الأبحاث الاستقرائية. وبعد إتمام القاضي المقرّر جميع الأبحاث الاستقرائية يحرّر تقريرا شاملا يتعرّض من خلاله إلى جميع الأشغال التي قام بها والاستقراءات التي توصّل إليها ويبدي رأيه في بعض المسائل، ويتوخّى في ذلك الحرص الكامل لإعلام المحكمة بجميع الجزئيّات ثم يوجّه الملفّ إلى كتابة المحكمة لإحالته إلى الجلسة[36].

لا ينتهي دور الحاكم المقرّر عند هذا الحدّ أي عند إحالة الملفّ إلى كتابة المحكمة، بل من حقّه الجلوس بالمحكمة العقاريّة على شرط ألاّ يشارك في الحكم في القضيّة التي كلّف بتقريرها[37].

ب- صلاحيّات البحث في مطلب التّسجيل الإجباري

تخضع الأبحاث المسحيّة لسلطة الحاكم المكلّف الذي له طريقة معينة في البحث. فبعد فتح منطقة المسح العقاري بواسطة قرار من وزير العدل[38]، تتولّى المحكمة العقاريّة بواسطة لجان المسح العقاري مباشرة أعمال التّحديد والتّصريح.

بعد نهاية أجل الاشهار، يعيّن رئيس المحكمة العقاريّة بقرار أحد أعضائها رئيسا للجنة المسح الخاصّة بكلّ مشيخة كما يتولّى بنفس الطريقة تقسيم تراب المشيخة إلى ما يلزم من المناطق الفرعية بعد درس هذا التراب من طرف مصلحة قيس الأراضي، ويعيّن على رأس كل منطقة منها حاكما مكلّفا وبالتالي يقسّم تراب العمادة المفتوحة إلى مناطق فرعية بواسطة أعوان مصلحة قيس الأراضي[39]. ويعيّن رئيس المحكمة العقاريّة المركزيّة بنفس الطريقة رئيسا للجنة المسح لهذه العمادة في جملتها، كما يعيّن بنفس الطريقة حاكما مكلّفا على رأس كلّ منطقة فرعيّة من العمادة، ضرورة أنّ العمادة تقسّم ترابيّا إلى عدّة مناطق فرعيّة كما أشير إليه سابقا. ويخصّص له كلّ الامكانيّات اللازمة لضمان حقوق المالك المحتمل والغائب والقاصر. والحاكم المكلّف له مهمّة البحث والاستقراء حيث أنه يساعده عون فني محلّف تابع لديوان قيس الأراضي والمسح العقاري[40] وبمحضر العمدة أو نائبه ومالكين اثنين على تحديد المنطقة المعهودة له[41].

ولهذا الغرض يتولّى الحاكم المكلّف مباشرة أعماله بالتوجّه على عين المكان رفقة العون الفنّي التابع لديوان قيس الأراضي وبقيّة الأعوان، فيطوف بكلّ عقار من جوانبه الأربعة بحضور المالك أو من ينوبه، ولا يحول غياب المالك دون تحجير العقار. وتوضع العلامات التحديديّة بالنسبة إلى كل قطعة. وتتكرّر هذه العمليّة بالنسبة إلى جميع العقارات الموجودة بالمنطقة الفرعيّة.

ويجب على الحاكم المكلّف، الذي يعدّ قاضيا باحثا مستقلاّ، أن يتولّى تحديد المنطقة التي عهدت إليه رفقة العون الفنّي المحلّف التابع لديوان قيس الأراضي وبمحضر الشيخ أو نائبه ومالكين اثنين، ويطلب منه مباشرة الأبحاث الضروريّة، وتحرير محضر بحث وتحديد، وتحرير قائمة عامّة في العقارات التي أحصاها.

ويتضمّن محضر البحث والتحديد جميع الأبحاث القضائية والفنّية، ويوضع بملفّ خاص، يكون مبنى فيما بعد لتحديد المالك الأصلي وإصدار الحكم المناسب، في حين أنّ القائمة العامّة تتضمّن إحصاء اسمي لأسماء المالكين والمعارضين عند الاقتضاء وإحصاء لعدد القطع المسحيّة، تكون فيما بعد مبنى لإتمام الاشهارات الضروريّة. وتحال جميع الملفّات المسحيّة الخاصّة بمنطقة معيّنة، والقائمة الاحصائيّة المتعلّقة بها إلى الفرع المختصّ ترابيّا، وتتولّى كتابة المحكمة تضمين هذه الملفّات وتحرير المكاتبات اللازمة لإتمام الإشهار، لتوضع تلك القائمة تحت طلب العموم بمركز المعتمديّة ومركز محكمة الناحية، ويعلن عن إيداعها بواسطة الرّائد الرسمي للجمهوريّة والصحافة والإذاعة.

أمّا فيما يتعلّق بموضوع البحث فعلى الحاكم المكلّف حسب الفصل الرابع من مرسوم 1964 أن يحرّر الحالة الاستحقاقيّة للعقار. فجميع النزاعات الحوزيّة أو الاستحقاقيّة المتعلّقة بعقار فلاحي مشمول في منطقة مسح عقاري والتي لا تزال على بساط النشر أمام محاكم الحق العام إلى يوم نشر القرار القاضي بفتح عمليّات المسح يقع التخلّي عنها لفائدة لجنة المسح. ويوجّه إليها الملفّ على ما هو عليه[42].

وتختلف مؤسّسة الحاكم المكلّف عن مؤسسة القاضي المقرّر بالمحكمة العقارية التي سبق الاشارة إليها. لأنّه يتعهّد بملفّ معيّن دون آخر، في حين أنّ الحاكم المكلّف يتعهّد بالبحث في كامل المنطقة بما احتوته بصفة جمليّة.

وخلافا لمادّة التسجيل الاختياري، فإنّه يسمح للحاكم المقرّر بالمشاركة في القضايا الحكميّة والبتّ في مطلب التسجيل[43].

الفقرة الثانية: صلاحيّة البتّ في مطلب التّسجيل

تبتّ المحكمة العقاريّة في مطلب التّسجيل استنادا إلى الحجج المدلى بها وإلى جملة الأبحاث المنجزة من قبل القاضي المقرّر فتقضي فيه كما يلي:

أ- صلاحيّات البتّ في مطلب التّسجيل الاختياري

إذا كان مطلب التّسجيل اختياريّا، يمكن للمحكمة العقاريّة قبول مطلب التّسجيل أو رفضه كلاّ أو بعضا.

ففي حالة قبول مطلب التّسجيل، تقضي المحكمة بالتّسجيل لفائدة الطالب إذا ما كانت حقوقه ثابتة على العقار موضوع التّحديد، أو لفائدة المعارض إذا كانت حقوقه ثابتة وطلب ذلك عملا بأحكام الفصل **333** من مجلّة الحقوق العينيّة. كما تأذن في صورة الحكم بالتّسجيل بترسيم الحقوق العينيّة التي ثبت وجودها لديها. كما تأذن بترسيم الحقوق الحاصلة بعد تقديم مطلب التسجيل.

كما يمكن للمحكمة أن تقضي برفض المطلب إذا كانت حقوق الطالب غامضة من الناحية الاستحقاقية على العقار موضوع التحديد. كما يجب على المحكمة أن تتخلّى عن المطلب لفائدة لجنة المسح العقاري إذا كان العقار مشمولا بمنطقة مسح عقاري.

ويكتسي حكم الرفض صبغة وقتيّة فهو لا يصطبغ بقوّة اتّصال القضاء ولا ينال من حقوق الطرفين. ويمكن للطّالب أن يطلب التسجيل من جديد بناء على أدلّة جديدة مثبتة لحقوقه. ولا يجوز التمسّك به لدى إحدى محاكم الحقّ العامّ[44]. كما أنّ الحكم القاضي بالرّفض لا يقبل الطعن بالتعقيب، ويستنتج ذلك من خلال التأويل العكسي لأحكام الفصل **332** جديد من مجلّة الحقوق العينيّة الذي اقتضى أنّ " أحكام المحكمة العقاريّة القاضية بالتسجيل أو بالتّرسيم الناتج عن حكم التّسجيل نهائيّة الدرجة وتقبل الطعن بالتعقيب لدى محكمة التعقيب"[45].

ب-صلاحيّات البتّ في مطلب التّسجيل الإجباري

يفضي نظام التّسجيل العقاري الإجباري من حيث نتائجه إلى الحكم بالتّسجيل في كلّ الأحوال فلا مجال للحكم بالرفض[46]. ويمكن البتّ في الملفّات بصفة فرديّة أو مجلسيّة.

فبالنسبة للأحكام الفرديّة، يصدر رئيس لجنة المسح أحكامه بتسجيل العقارات التي لا اعتراض فيها[47]. ويكون رئيس لجنة المسح عادة هو رئيس فرع المحكمة العقاريّة التي تمّت بدائرته الأعمال المسحيّة. فهو المشرف على كامل العمادة المفتوحة ويعود إليه النظر في تقرير مصير الملفّات المحالة إليه بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية.

معنى ذلك أن رئيس لجنة المسح يتولّى دراسة جملة الملفّات المحالة إلى فروع المحكمة العقاريّة، ويطّلع على جميع الأعمال التي قام بها الحاكم المكلف، وعلى المعارضات التي يمكن تسجيلها. ويراقب جميع الشكليّات المشترطة قانونا. فإذا كانت الأبحاث المنجزة طبق الاجراءات المطلوبة، يمكن لرئيس لجنة المسح أن يتّخذ قرارا فرديّا يقضي بتسجيل العقار موضوع الطلب. ويحيل الملف إلى كتابة المحكمة العقاريّة لإدراجه بدفاترها الخاصّة لمباشرة إجراءات التنفيذ.

ويجب أن يحرص رئيس لجنة المسح على احترام الأجل الذي وضعه المشرّع أي أن لا يتّخذ القرارات الفرديّة إلاّ بعد فوات أجل شهر من تاريخ الادراج بالرائد الرسمي للجمهوريّة التونسيّة[48].

لكن الأمر ليس دائما بمثل هذه السهولة إذ أنّ مجرّد الشكّ في عدم ثبوت الحق بجانب المالك المحتمل، ينجرّ عنه بالضرورة إحالة المطلب إلى الجلسة الحكميّة[49]. وتفتح بالتالي الأبواب للنظر في المطلب بتركيبته المجلسيّة، التي لها السّلطة بطبيعة الحال في الإذن بجميع الأعمال التي تراها صالحة للوصول إلى المالك الحقيقي. معنى ذلك أن تتولّى المحكمة إتمام الأبحاث الاستحقاقيّة من جميع جوانبها، ويمكن لها أن تعيد الملفّ إلى الحاكم المكلّف لغاية إنهاء الأبحاث المسحية.

لكن المحكمة العقاريّة عندما تنظر في المطالب المسحيّة لا يمكن لها أن تطرح الملف أو ترفضه، بل يتحتّم عليها الحكم بالتسجيل لفائدة المالك المحتمل، مهما طال نشر الملفّ، وفي صورة عدم وجود هذا المالك المحتمل، فإنّه يتعيّن التسجيل لفائدة الدولة.

ورغم صدور الحكم على النحو المذكور سواء فرديّا أو مجلسيّا فإنّه لا يمكن تنفيذه إلاّ بعد إضافة المثال الهندسي النهائي، حيث إنّ الحكم المسحي يتأسّس على مثال وقتي لا تُضمّن به المساحة النهائية، التي لا يمكن ضبطها إلاّ في تاريخ متأخّر بعد إتمام العمليّة الفنية المعروفة بالرفع، وكثيرا ما تتطلّب هذه العمليّة وقتا طويلا. ممّا

لا تسمح للمحكمة بمراقبة المثال في شكله النهائي، وربّما تتسرّب بعض الأخطاء بطريقة أو بأخرى والتي لا يمكن إصلاحها[50]. وتعتبر هذه الاشكالية من ضمن بعض الاشكاليات الأخرى التّي تعترض المحكمة العقاريّة والتي تحدّ من دورها في التّسجيل العقاري.

الجزء الثاني:

الإشكاليّات التي تحدّ من دور المحكمة العقاريّة في مادّة التّسجيل العقاري

هناك عدّة اشكاليّات تحول دون قيام المحكمة العقاريّة بدورها على أحسن وجه وتعطّل صدور حكم التسجيل، منها الواقعيّة (الفقرة الأولى) وأخرى قانونيّة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الإشكاليات الواقعيّة

من أهمّ الإشكاليّات الواقعيّة التي تحدّ من نجاعة التّسجيل العقاري نجد إلى جانب الإشكاليّات المتّصلة بهيكلة المحكمة (أ) الإشكاليّات المتّصلة بإنجاز الأمثلة الهندسيّة (ب).

أ- الإشكاليّات المتّصلة بهيكلة المحكمة

من أهمّ الأسباب التي أدّت إلى تراجع نشاط المحكمة العقارية هو النقص الحاصل في الموارد البشرية لهذه المحكمة وخاصة فيما يتعلّق بعدد قضاتها فبعد أن كانت المحكمة تضمّ 196 قاضيا في السنة القضائية 2004-2005 وأصبحت تضمّ في السنة القضائية الحاليّة 82 قاضيا. وفي هذا الإطار لابدّ من السعي الجدّي إلى تعميم فروع المحكمة العقارية على كافة ولايات الجمهورية وتوفير العدد الكافي من القضاة والإطار الإداري.

من بين النقائص التي تعاني منها المحكمة العقاريّة أيضا هو نقص الدّعم اللوجيستي حيث أن القاضي العقاري هو قاض ميداني بامتياز ومطالب بالخروج لمعاينة العقارات ومع غياب أساسيّات العمل الميداني من سيارات وسائقين وكتبة يصعب على القاضي إتمام المعاينة في آجال قصيرة.

ويعتبر االتّسجيل العقار من أصعب الاختصاصات والخبرة في هذا المجال مطلوبة إلا أن الحركات القضائية والنقل تحول دون التشبع بالملفّات وأخذ الوقت اللازم للبتّ فيها يكون عائقا أمام عدد كبير من الملفّات. وفي هذا الإطار يجب تدعيم المحاكم العقاريّة بالقضاة ذوي الخبرة وأن لا يقع تغييرهم بصفة دوريّة لأن القاضي العقاري يحتاج لتكوين مستمر ويحتاج أيضا لأن يدرس الملفات بأكثر عمق ودقّة ما يساهم في سرعة البت فيها. مع ضرورة تدعيم الجانب اللوجيستي.

كما يجب السعي لتكوين القضاة والقيام بالدورات الهادفة إلى ذلك والندوات والملتقيات لتعميق معارفهم بالقانون العقاري ومبادئه وخصوصياته والتداول في المشاكل العمليّة عند القيام بأعمالهم.

كما يتّجه توحيد المنظومات الإعلاميّة بين الهيئات الثلاثة المتدخّلة في التسجيل العقاري وهي المحكمة العقارية وديوان قيس الأراضي والمسح العقاري وإدارة الملكيّة العقاريّة.

كما أنّه من الضروري للارتقاء بعمل المحكمة رقمنة أرشيفها وإعداد الفضاءات اللازمة لحفظه بطريقة علميّة تساعد قضاة المحكمة العقاريّة على استغلاله الاستغلال الأمثل في أبحاثهم باعتباره أرشيفا جاريا[51].

ب- الإشكاليّات المتّصلة بإنجاز الأمثلة الهندسيّة

تتأسس عمليّة التسجيل العقاري في البلاد التونسيّة أوّلا وبالذات على مثال هندسي تعدّه مصلحة ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري بطريقة فنيّة وعلميّة(52)، ويحتوي هذا المثال على جميع أوصاف االعقار من مساحة وموقع وحدود، وهو الذي سيكون سند الحكم العقاري الذي تصدره المحكمة العقارية(53)، بعد إجراء الأبحاث الاستحقاقية اللازمة ليحال جميع ذلك إلى إدارة الملكية العقارية التي تتولّى إقامة رسم عقاري لكلّ عقار مسجّل(54).

إنّ أيّ خلل يصيب أعمال التحديد فيه جانب كبير من المضرّة، فتعذّر إنجاز الأمثلة الهندسيّة أو تأخّر إنجازها في وقتها يؤدّي بالضرورة إلى التأخير في استكمال أشغال التّسجيل العقاري.

فبالنسبة **للتسجيل الاختياري**، يبيّن تقرير دائرة المحاسبات أنّ عدد مطالب التّسجيل الاختياري المبرمجة والتي لم تتم في شأنها عملية التحديد إلى غاية تاريخ 26 سبتمبر 2019 ما جملته 18605 مطلبا بقيمة تناهز 8,67 م د. ويعود 1255 مطلبا إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة تناهز 549 أ.د، منها 806 مطلبا لم يتم في شأنه تعيين مهندس محلّف لمباشرة عملية التحديد بالرغم من أنّ الفصل **323** من مجلّة الحقوق العينيّة ينصّ على أجل أقصاه 45 يوما بداية من تاريخ إدراج مطلب التّسجيل بالرائد الرسمي للجمهوريّة التونسيّة لتعيين مهندس محلّف. كما بلغ عدد المطالب التي لم تتم في شأنها عملية الرفع إلى موفى شهر ماي 2019 حوالي 5732 ملفّا بقيمة جمليّة قدرها 3,3 م.د، تعود عملية التحديد لنسبة 12,67 % منها إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة جملية تناهز 400 أ.د.

ومن جهة أخرى، تبيّن تأخّر الدّيوان في استكمال الإجراءات المتعلقة بالتّسجيل العقاري الاختياري حيث لم يحترم أجل 9 أشهر لاستكمال كل الإجراءات ابتداء من تاريخ إدراج مطلب التسجيل بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وفق ما جاء بملحوظة العمل عدد 1872 المؤرخة في 9 جويلية 2007. ولم تتجاوز نسبة احترام الأجل المذكور على التوالي 58 % و50 % و38 % من الملفات خلال السنوات 2015 و2016 و2017. وبلغت هذه النسبة خلال سنة 2017 على التوالي 0 % و0,11 %   و1,7 % بولايات تطاوين والمنستير وزغوان. كما سجّلت الدائرة الجهويّة بالمنستير وعلى امتداد الفترة 2013-2017 منحى تنازلي من 9.1 % خلال سنة 2013 إلى 0.11 % خلال سنة 2017 من حيث احترامها للآجال.

وخلافا لما جاء بالفصل **326** من مجلة الحقوق العينيّة الذي ينصّ على أنّ تسليم مثال العقار إلى المحكمة العقاريّة يتم في أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ إدراج الإعلام المتعلق بختم التحديد بالرائد الرسمي، اتضح تسجيل الديوان لتأخير في إحالة الأمثلة إلى المحكمة العقارية بخصوص 2018 ملفّا عن الفترة 2000-2015 حسب مراسلة المحكمة العقارية للديوان بتاريخ 31 ماي 2016. وناهز التأخير بخصوص الدائرة الجهوية بالمنستير أكثر من 10 سنوات في شأن 341 مطلبا بتاريخ 16 جانفي 2015.

ولئن برّر الديوان التأخير المسجل بحجم الطلبيات وبضرورة تكوين العنصر البشري، فإنّه مطالب بالإسراع بتلافي هذا التأخير تفاديا لاندثار علامات التحديد وتلافيا للإضرار بمصالح المواطنين.(55)

أمّا التّسجيل الإجباري، فإنّ وضعه ليس بالأفضل من التسجيل الاختياري. فقد مكّنت الأعمال الرقابية من الوقوف على عدّة اخلالات تعلّقت أساسا بالتأخّر في إنجاز الأمثلة الهندسيّة وفي إحالة الأمثلة النهائيّة.

حيث سجّل الديوان في إطار التسجيل العقاري الإجباري في موفّى أكتوبر 2019 مساحات مفتوحة لم يتم استكمال الأشغال المتعلقة بها بما جملته 327,470 ألف هك يعود تاريخ فتح نسبة 73,23 % منها إلى سنة 2012

وما قبلها. وبلغت مساحة المناطق المسحية المحددة وغير المرفوعة 201,746 ألف هك بقيمة ناهزت 9,8 م د في موفّى جوان 2019 يعود 64.5 % منها إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة ناهزت 5,9 م.د.

وعلى صعيد آخر، سجّل الديوان تأخيرا في إحالة الأمثلة النهائيّة. حيث يصدر الحكم بالتسجيل الإجباري عن المحكمة العقارية إما بناءا على المثال التقريبي أو بناءا على المثال النهائي، ولا يتم تنفيذ الحكم إلا بعد ورود المثال النهائي من ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري. ولوحظ في هذا السياق، تسجيل الديوان تأخيرا في إحالة الأمثلة النهائيّة المتعلقة بما جملته 43639 ملفّا مسحيا صدرت في شأنها أحكام بالتسجيل وفق الإحصائيات الواردة من المحكمة العقارية في شهر جوان 2019. وعلى سبيل المثال يعود 1101 ملفا إلى سنة 2012 وما قبلها، صدرت في شأنها أحكام في انتظار الأمثلة النهائية بولايات كل من قفصة وقابس والقصرين. علما وأنّ التقرير الثاني والعشرين لدائرة المحاسبات أشار إلى وجود حوالي 12 ألف حكم مسحي غير منفذة خلال سنة 2006، أي أنّ جملة الأحكام الصادرة وغير المنفذة سجلت نسبة ارتفاع ناهزت 364 %. ومن شأن هذا التأخير أن يؤدّي إلى تعطيل إجراءات التسجيل العقاري الإجباري بما يُعيق تسوية وضعية العقارات المعنية ويؤثر بالتالي في نسق الاستثمار بالجهات المعنيّة(56).

الفقرة الثانية: الإشكاليّات القانونيّة

حتى تتمكّن المحكمة العقاريّة من تصفية الأوضاع العقاريّة وحتّى تكون العقارات موضوعها أساسا ثابتا للائتمان والاستثمار وتقوم بوظائفها الاقتصاديّة والاجتماعيّة والتنمويّة كاملة، لابدّ أن يتدخّل المشرّع ليحلّ من جهة أولى عدّة اشكاليّات إجرائيّة (أ) ومن جهة ثانية إشكاليّات الاختصاص في مرجع نظر المحكمة العقاريّة (ب).

أ- الإشكاليّات الإجرائيّة

من بين هاته الإشكاليّات الإجرائيّة نجد:

- **الإشكاليات المتعلّقة بطريقة الاستدعاء**

يستدعى الأطراف بواسطة كاتب المحكمة العقاريّة بالطريقة الإداريّة لموعد الجلسة وذلك ثمانية أيّام على الأقلّ قبل يوم انعقادها، وتتولّى السلطة الاداريّة المكلّفة بتبليغ الاستدعاء وتسليمه إلى صاحبه(57). لكنّ هذه الطريقة ولئن كانت غير معقّدة وتتماشى مع الاجراءات المعتمدة أمام المحكمة العقاريّة، فإنّها كانت سببا في عدّة مشاكل من الوجهة التطبيقية، لأنّ الاستدعاء لا يبلغ لصاحبه في كثير من الأحيان، ويتعذّر بالتالي على الطّالب أو المعارض أو المتداخل الحضور بالجلسة، ولا يتيسّر لهم مناقشة ما يمكن أن يضاف إلى ملفّ الطّلب. حيث إنّ الاستدعاء يجب أن يسلّم إلى المعني بالأمر شخصيّا أو إلى وكيله أو خادمه أو لمن يكون ساكنا معه بشرط أن يكون مميّزا على معنى الفصل **8** من مجلّة المرافعات المدنيّة والتجاريّة. لكن أغلب الاستدعاءات تبلّغ في شخص العمدة لصعوبة تبليغها على الفصل **8** المذكور. وهو ما يدفع المحكمة إلى تأخير القضيّة عدّة مرات والاذن بإعادة استدعاء المعني حتى يتسنّى له الحضور. وتحرص المحكمة من جهة أخرى على الحضور الشخصي لتطالبه بالوثائق الناقصة عند الاقتضاء أو لتعلّمه بموعد إجراء الأبحاث التكميليّة. لذلك كان من المفروض أن يتمّ الاستدعاء بعدّة طرق تضمن حضور المعنيين شخصيّا من ذلك الاستدعاء بواسطة عدل منفذ على معنى الاجراءات المبنية بمجلّة المرافعات المدنيّة والتجاريّة.

– **الإشكاليّات المتعلّقة بطريقة الإشهار**

يعدّ الإشهار وسيلة هامّة هدفها الأساسي إعلام العموم وخاصّة إعلام كلّ من له حقّ مسلّط على العقار بانطلاق الإجراءات وإلى الحضور لدى المحكمة لتقديم معارضته في الأجل المحدّد لذلك. وما من شكّ أنّ النتيجة المباشرة للإشهار "هو تطهير العقارات من الحقوق العالقة بها قبل صدور الحكم إيجابيّا"[58]. إلاّ أنّ أهميّة الإشهار تعوقها ضعف الطرق الإشهاريّة التي نصّ عليها القانون.

ففي مادّة التسجيل الاختياري، نصّ الفصل **322** من مجلّة الحقوق العينيّة على عدّة وسائل للإشهار وهي الإدراج بالرّائد الرّسمي للجمهوريّة التونسيّة، والتعليق بمدخل محكمة الناحية وبهو المعتمديّة[59]. أمّا في مادّة التسجيل الإجباري فقد نصّ الفصل 3 من المرسوم:" يضبط وزير العدل منطقة المسح وتاريخ ابتداء العمليّات بقرار يبلغ إلى العموم بواسطة النشر بالرّائد الرسمي للجمهوريّة التّونسيّة والتعليق بمركز محكمة الناحية ومركز المعتمديّة ومركز الولاية وعن طريق الصحافة والإذاعة وذلك قبل افتتاح العمليّات بشهرين على الأقلّ"[60]. ويتبيّن لنا من خلال هذين الفصلين أهميّة الرّائد الرسمي للجمهوريّة التّونسيّة كوسيلة قانونيّة للإشهار في المحكمة العقاريّة. إلاّ أنّ هذه الطريقة للإشهار تحتاج عمليّا إلى التّدعيم. ذلك أنّ ثقافة الاطّلاع على الرّائد الرسمي لم تنغرس في عقليّة عموم النّاس[61] و"تبقى البيانات المدرجة به مخصّصة لنخبة معيّنة ومنحصرة في عدد قليل من الأشخاص"[62]. كما أنّ الوسائل الأخرى المعتمدة والمتمثّلة في التّعليق بمراكز الولاية وبمحاكم الناحية والمعتمديات أو عن طريق الصحافة والإذاعة كثيرا ما تبقى مهمّشة من غالبيّة الناس ولا تضمن بالتالي وصول المعلومة للأشخاص المعنيين بعمليّة التسجيل[63].

وقد ذهب الفقه إلى ضرورة إقرار المشرّع لآليّات جديدة للإشهار تمكّن من تفعيل مبدأ العلنية من خلال ربط الإشهار بالعقار، من بينها: تعليق لوحة إشهارية على أرضية العقار أو جدرانه حتّى تكون ظاهرة وبارزة للعيان[64]. إضافة إلى الإشهار بالأسواق العموميّة أو "التبريح"[65].

ب- اشكاليات الاختصاص في مرجع نظر المحكمة العقاريّة

نظّم المشرّع في مجلّة المرافعات المدنيّة والتجاريّة الاختصاص الحكمي للمحاكم، فأسندت للمحكمة الابتدائية اختصاص النظر في الدعاوى الاستحقاقيّة[66] ولقاضي الناحية الاختصاص في الدعاوى الحوزيّة[67].

– **اشكاليّات الاختصاص بالنسبة للتسجيل الاختياري**

أكثر ما يطرحه هذا الاختصاص هو التنازع بين المحكمة العقاريّة ومحاكم القضاء العادي. فقد نصّ الفصل **331** من مجلّة الحقوق العينيّة على حلّ لهذا الإشكال حيث جاء فيه ما يلي: " لكلّ شخص استدعي لدى إحدى محاكم الحق العام أن يطلب منها قبل الخوض في الأصل التخلّي عن القضيّة بشرط أن يكون قد قدّم بصفة قانونيّة مطلبا في التسجيل وأن يسعى باستمرار في القيام بما يستلزمه النظر في ذلك المطلب".

وقد وضع الفصل شرطين للتخلّي، وهما أن يكون التخلّي قبل الخوض في الأصل وأن يكون طالب التخلّي قد قدّم مطلب تسجيل وأن يسعى باستمرار في القيام بما يستلزمه النظر في ذلك المطلب. وتكون شهادة النشر المسلّمة من كتابة المحكمة العقاريّة هي الفيصل في مثل هكذا صورة، لكنّنا نجهل كيف يمكن لمحاكم الحقّ العام ممارسة حق الرقابة على سعي الطالب باستمرار في القيام بما يستلزمه النظر في مطلب التسجيل وعادة ما تكون شهادة

النشر المقدّمة إلى محاكم الحق العام كافية لإثبات تقديم مطلب التسجيل والسعي الموجب، على أن تقدّم قبل الخوض في الأصل حتى يتسنّى للمحكمة أن تتخلّى عن النظر، وفي ذلك يكمن الخلل، ففي بعض الأحيان تظلّ بعض النزاعات منشورة بين هذه وتلك، فكلّما نشرت دعوى استحقاقية إلاّ ونشر الطلب، فتنتهي الأولى بالتخلّي والثانية بالرفض خاصّة إذا لم يكن الطالب يرغب في مواصلة الإجراءات ولم يسجل المعارض طلب التسجيل العرضي للحلول محلّ الطالب في الطلب، وهكذا دواليك[68].

من جهة أخرى، كما رأينا أن اختصاص المحكمة العقاريّة الأصلي لا يخرج في حقيقة الأمر عن الاستحقاق أي الملكية كحق عيني عقاري، وبالتالي من المفروض أن لا يقع التخلّي إلاّ على القضايا الاستحقاقيّة التي تنظر فيها المحكمة الابتدائية، ومع ذلك فقد دأبت محاكم النواحي على التخلّي عن القضايا الحوزية إذا احتجّ المطلوب بما يفيد تقديم مطلب في التسجيل، وساندت محكمة التعقيب هذا الرأي في عدّة مناسبات[69]. وواضح أنّ هذا الاتجاه بني على فهم واسع للفصل **331** من مجلّة الحقوق العينيّة ولا مفرّ من التأكيد أنّ الدعوى الحوزية تختلف عن الدعوى الاستحقاقية في موضوعها وهدفها وهي من اختصاص حاكم الناحية ولا تأثير لها إطلاقا على الاستحقاق. وهذا ما دفع محكمة التعقيب لتغيير رأيها في العديد من المناسبات لتتخذ اتجاها مغايرا[70]. لكنّ هذا الحلّ يقتضي بطبيعته تدخّل المشرّع.

- **اشكاليّات الاختصاص بالنسبة للتّسجيل الإجباري**

ينصّ الفصل **13** من مرسوم 1964 على أنّ "النزاعات الحوزية والاستحقاقيّة المتعلّقة بعقار فلاحي مشمول في منطقة مسح عقاري تصبح بعد نشر القرار القاضي بفتح عمليّات المسح من أنظار لجنة المسح. وجميع النزاعات الحوزيّة أو الاستحقاقيّة المتعلّقة بعقار فلاحي مشمول في منطقة مسح عقاري والتي لا تزال على بساط النشر أمام محاكم الحق العام إلى يوم نشر القرار القاضي بفتح عمليّات المسح يقع التخلّي عنها لفائدة لجنة المسح ويوجه إليها الملف على ماهو عليه". وواضح أنّ المشرّع أراد أن يقصي محاكم الحق العام من التعرّض للجوانب الاستحقاقية والحوزية إذا تقرّر فتح المنطقة المسحيّة، وكان يعتقد خطأ أنّ الأعمال المسحيّة هي مجرّد أعمال وقتيّة مدعوّة إلى أن تنتهي في زمن محدّد، لكن التطبيق خالف هذا التوقّع بكثير، وهو سبب الإشكال[71].

لا تطرح النزاعات الاستحقاقيّة إشكالا في هذا الباب باعتبار أنّها ضمن مشمولات العمل المسحي بل تمثّل الموضوع الأساسي لنشاط المحكمة العقاريّة. لكن الإشكال يتعلّق بالقضايا الحوزيّة، رغم أنّ المشرّع نصّ عليها صراحة، وأخضعها لإجراءات التخلّي طبق الصورة المذكورة، فإنّها قد أثارت عدّة إشكاليات في الواقع. فقد رفضت لجان المسح النّظر في مثل هذه النّزاعات كما أنّ محاكم النواحي رفضت كذلك التعهّد بمثل هذه النزاعات بالنظر لما أوجبه عليها الفصل 13 من مرسوم 1964 من التخلّي عنها لفائدة لجنة المسح[72]. وهو ما خلق من الناحية الواقعيّة فراغا. لذلك دعا جانب من الفقه في تونس إلى ضرورة تعديل الفصل 13 من المرسوم وذلك بحصر القضايا التي يجب التخلّي عنها هي القضايا الاستحقاقية فحسب[73].

الهوامش

[(1)] مبروك **بن موسى**، "الآثار القانونية لطلب التسجيل"، مجلّة القضاء والتّشريع، العدد 3 لسنة 1999، ص. 11.

[(2)] حامد **النّقعاوي**، الوجيز في قانون السجل العيني، دار الميزان للنشر، سوسة، تونس، ص. 25.

[(3)] الفقرة الأولى من الفصل **319** من مجلّة الحقوق العينيّة.

[(4)] يراجع: محمد علي **اللوز**، "المسح العقاري الإجباري"، بحوث في القانون العقاري، الجزء الأول، مرجع سابق الذكر، ص. 89 وما بعدها.

[(5)] الفصل **الأوّل** من المرسوم.

[(6)] الفصل **15** من المرسوم مع الأخذ بعين الاعتبار التنقيح الوارد بمقتضى الفصل 40 من قانون المالية لسنة 2000.

[(7)] ينصّ الفصل 2 (فقرة ثانية) جديد من المرسوم: على أنه يمكن داخل المناطق البلدية ذات الأولوية إخضاع العقارات المبنية للتسجيل العقاري الإجباري. وتحدد هذه المناطق بأمر حكومي اعتمادا على مبدأ التميز الإيجابي. وفي هذه الحالة تحمل تكاليف عمليات التسجيل العقاري الإجباري على صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري.

[(8)] الرائد الرسمي للجمهوريّة التونسيّة عدد 12 لسنة 2017، بتاريخ 10 فيفري 2017، ص. 479.

[(9)] رياض **الجمل**، محاضرات في القانون العقاري، الجزء الأوّل، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختصّ، الطبعة الأولى، تونس، مارس 2016، ص. 519.

[(10)] فقد يشار إلى قاضي السجلّ العيني بالتجربة البروسيّة أو السويسريّة أو إلى القاضي الفردي بالتجربة السوريّة واللبنانيّة، لكن الاختلاف شاسع باعتبار أنّ تلك الهياكل تابعة للجهاز القضائي العدلي الموجود، وليس لها أية استقلاليّة أو خصوصيّة، يراجع علي **كحلون**، "نظام السجلّ العقاري، مجمع الأطرش للكتاب المختصّ، 2009، مقدمة البحث وص. 221.

[(11)] الهادي **سعيّد**، تطوّر الملكية العقاريّة وأثره في تونس مركز الدراسات القانونية والقضائية، 1996.

[(12)] رياض **الجمل**، "المفعول الزمني للتطهير بالنسبة لأحكام التسجيل العقاري"، بحوث في القانون العقاري، الجزء الأوّل، جمعية الحقوقيين بصفاقس، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، 2015، ص. 79.

[(13)] يراجع في هذا الخصوص: محمّد كمال **شرف الدّين**، التطوّر التاريخي لنظام التسجيل والإشهار العقاري 1885-1995، مجلّة القضاء والتّشريع 1987، عدد 9، ص. 21.

[(14)] شرح الأسباب المرفق لمجلّة الحقوق العينية وقانون إصدارها.

[(15)] محمد كمال **شرف الدين**، "الوظائف الجديدة للمحكمة العقاريّة ومبدأ التقاضي على درجتين "أعمال ملتقى نظمته كلية الحقوق والعلوم الإنسانية بتونس، القضاء الابتدائي، 1999، ص. 492.

[(16)] الفصل **310** من مجلّة الحقوق العينيّة.

[(17)] الفصل **311** من مجلّة الحقوق العينيّة.

[(18)] أحمد **الحافي**، "المحكمة العقاريّة، خمسينيّة مجلّة الحقوق العينيّة 1965-2015، مركز النّشر الجامعي، ص 711 وما بعدها.

[(19)] تنظر المحكمة العقاريّة أيضا في مطالب تحيين الرسوم العقاريّة وفي مطالب الطّعون في قرارات إدارة الملكيّة العقاريّة. وينظر رئيسها في مطالب إصلاح الغلطات الماديّة في رسم الملكيّة أو في الترسيمات الحاصلة به ومطالب الإذن بتسليم سند الملكيّة أو شهادة في مضمونها.

[(20)] حامد **النقعاوي**، المرجع السابق، ص.25. كرّس المشرّع قاعدة التطهير من خلال الفصول 350 من مجلّة الحقوق العينيّة والفصل 337 من مجلّة الحقوق العينيّة وخصوصا الفصل 308 منها الذي ينصّ صراحة: " جميع الحقوق العينيّة المرتّبة على العقار في تاريخ التسجيل ترسّم برسم الملكيّة والحق غير المرسّم يعتبر لاغيا". حول الأثر التطهيري لحكم التسجيل يراجع، رمزي **ساسي**، آثار حكم التسجيل، مذكّرة للحصول على شهادة الدراسات المعمّقة في القانون الخاص، كلّية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، 2001-2002، ص. 18.

[(21)] يراجع نرجس **كريّم**، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، منشورة في "بحوث في القانون العقاري، الجزء الأوّل، جمعية الحقوقيين بصفاقس، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، 2015، ص. 31 وما بعدها.

[(22)] علي **كحلون**، نظام السجلّ العقاري، مرجع سابق، ص. 52.

[(23)] أحمد **الحافي**، " المحكمة العقاريّة"، مقال سابق الذكر، ص. 714.

[(24)] أحمد **الحافي**، " المحكمة العقارية"، مقال سابق الذكر، ص. 715، الهامش عدد 21.

[(25)] رياض **الجمل**، محاضرات في القانون العقاري، مرجع سابق، ص. 21

[(26)] الفصل 12 من مجلّة المرافعات المدنيّة والتجاريّة.

[(27)] الفصل **328** من مجلّة الحقوق العينيّة

[(28)] ينص الفصل **319** من مجلّة الحقوق العينيّة: " إنابة المحامي وجوبيّة في مادّة التسجيل الاختياري".

(29) ينصّ الفصل **320** من مجلّة الحقوق العينيّة:" يقدّم طالب التسجيل مع التصريح بجميع رسوم الملكيّة والعقود والصكوك العامّة أو الخاصّة وغير ذلك من الوثائق التي من شأنها أن تعرّف بالحقوق العينيّة الموظّفة على العقار.

(30) وزارة العدل، دليل إجراءات المحكمة العقاريّة، (مصادق عليه بمقتضى قرار وزير العدل المؤرخ في 28 سبتمبر 2000)، ص. 31.

(31) وزارة العدل، دليل إجراءات المحكمة العقاريّة، مرجع سابق الذكر، ص. 31.

(32) علي **كحلون**، التعليق على مجلّة الحقوق العينيّة وقانون التحيين، طبعة ثالثة (معدّلة ومنقّحة)، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختصّ، تونس 2015، ص. 666.

(33) علي **كحلون**، التعليق على مجلّة الحقوق العينيّة وقانون التحيين، مرجع سابق الذكر، ص. 667.

(34) رضا **بنكريّم**، "الخصوصيّات الإجرائيّة أمام المحكمة العقاريّة"، مقال سابق الذكر، ص. 22.

(35) الفصل **329** من مجلّة الحقوق العينيّة.

(36) الفصل **341** من مجلّة الحقوق العينيّة.

(37) الفصل **312** من مجلّة الحقوق العينيّة.

(38) الفصل **3** من مرسوم 1964 سابق الذكر.

(39) الفقرة الأولى من الفصل **4** من مرسوم 1964 سابق الذكر.

(40) بموجب الفصل **الأول** من القانون عدد 26 لسمة 2009 والمؤرخ في 11 ماي 2009 وقع تنقيح القانون عدد 100 لسنة 1974 المؤرخ في 25 ديسمبر 1974 والمتعلّق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط فأصبح اسم هذا الديوان ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري عوضا عن ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط. (الرائد الرسمي للجمهوريّة التونسيّة عدد 38 لسنة 2009، المؤرخ في 12 ماي 2009، ص.)1686.

(41) الفقرة الثانية من الفصل **4** من مرسوم 1964 سابق الذكر.

(42) الفصل **13** من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 سابق الذكر.

(43) الفصل **7** من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 سابق الذكر.

(44) الفصل **336** من مجلّة الحقوق العينيّة.

(45) رياض **الجمل**، محاضرات في القانون العقاري، مرجع سابق الذكر، ص.25.

(46) الفصل **7** من مرسوم 1964 سابق الذكر.

(47) الفصل **6** فقرة أخيرة من مرسوم 1964 سابق الذكر.

(48) الفصل **6** من مرسوم 1964 سابق الذكر.

(49) الفصل **7** من مرسوم 1964 سابق الذكر.

(50) رياض **الجمل**، محاضرات في القانون العقاري، مرجع سابق الذّكر، ص. 75.

(51) أحمد **الحافي**، المحكمة العقاريّة، مرجع سابق الذكر، ص. 722 وما بعدها.

(52) الحبيب **الشطّي**، "مثال العقار المسجّل"، مداخلة ألقيت بمناسبة الاحتفال بمائويّة القانون العقاري، أفريل 1987، سوسة، ومنشورة بكتاب المؤلّف ذاته تحت عنوان دراسات في القانون العقاري، المجموعة الأولى 1996، دار الميزان للنشر سوسة- تونس، ص. 5.

(53) يراجع الفصلان **323** و**326** من مجلّة الحقوق العينيّة.

(54) الفصل **358** من مجلّة الحقوق العينيّة، علي **كحلون**، نظام السّجلّ العقاري، مرجع سابق الذكر، ص. 44

(55) الجمهوريّة التونسيّة، محكمة المحاسبات، التقرير السنوي الثاني والثلاثون، ديسمبر 2020 .

(56) الجمهوريّة التونسيّة، محكمة المحاسبات، التقرير السنوي الثاني والثلاثون، ديسمبر 2020.

(57) يراجع الفصلان **342** و**343** من مجلّة الحقوق العينيّة.

(58) رضا **بنكريّم**، "الخصوصيّات الإجرائيّة أمام المحكمة العقاريّة"، مقال سابق الذكر، ص. 17.

(59) ينصّ الفصل **322** من مجلّة الحقوق العينيّة " يتولّى كاتب المحكمة خلال العشرة أيّام الموالية لتقديم مطلب التسجيل إدراج مضمون منه بالرّائد الرّسمي للجمهوريّة التونسيّة.

ويوجّه إلى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وإلى قاضي النّاحية وإلى المعتمد المختصّين ترابيّا إعلانا مستخرجا من الرّائد الرسمي للجمهوريّة التونسيّة المدرج به المضمون.

ويتولّى قاضي الناحية والمعتمد كلّ في ما يخصّه خلال الثماني والأربعين ساعة الموالية لاتّصالهما بذلك تعليق الوثيقة المشار إليها بمدخل محكمة الناحية وبهو المعتمديّة حيث يلزم بقاؤها إلى انتهاء الآجال المعيّنة بالفصل 324". و يراجع بالنسبة للإعلام المتعلّق بختم عمليّات التحديد الفصلان 323 و324 من مجلّة الحقوق العينيّة.

(60) اقتضى الفصل **6** من مرسوم 1964: " بعد انتهاء الحاكم المكلف من عمليّات التحديد الخاصة بمنطقته يحرر قائمة عامة في العقارات التي أحصاها مع بيان أسماء الحائزين أو المالكين المحتملين لها وعند الاقتضاء المعارضين فيها، وتوضع تلك القائمة تحت طلب العموم بمركز محكمة الناحية ومركز المعتمدية ويعلن عن إيداعها بواسطة الرائد الرسمي للجمهورية التونسية والصحافة والإذاعة وخلال الشهر الموالي لنشر الإعلان بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية يكون في وسع كل من يهمه الأمر الاعتراض كتابة لدى كتابة محكمة الناحية. وبعد انقضاء الأجل المذكور يصدر رئيس لجنة المسح العقاري حكما بتسجيل العقارات التي لا اعتراض فيها".

(61) **رياض الجمل**، محاضرات في القانون العقاري، مرجع سابق الذكر ص. 20 و21.

(62) علي **كحلون**، نظام السجلّ العقاري، مرجع سابق الذكر، ص. 166، عدد 293.

(63) سميّة **اليزيدي**، " التسجيل العقاري الإجباري"، مذكّرة ماجستير في القانون الخاص، كليّة الحقوق والعلوم السياسيّة بتونس، 2007-2008، ص. 19 و20.

(64) الحبيب **الشطّي**، مثال العقار المسجّل، دراسات في القانون العقاري، دار الميزان للنشر بسوسة 1996، ص.7.

(65) **رياض الجمل**، محاضرات في القانون العقاري، مرجع سابق الذكر، ص. 20 و21.

(66)يراجع الفصل 40 من مجلّة الحقوق العينيّة. اقتضى الفصل **20** من مجلّة المرافعات المدنيّة والتجاريّة أنّه " وتوصف بدعوى استحقاقيّة الدعاوى التي تستند إلى حق عيني عقاري".

(67) عهد الفصل **39** من مجلّة المرافعات المدنيّة والتجاريّة لقاضي الناحية مهمة النظر في الدعوى الحوزية مهما كانت قيمة العقار المتنازع في شأنه. وقد عرّف الفصل **51** من مجلّة المرافعات المدنيّة والتجاريّة الدعوى الحوزيّة بأنّها: " الدعوى التي خوّلها القانون لجائز عقار أو حق عيني لاسترجاع الحوز المعتدى عليه أو استبقائه أو تعطيل أشغال قام بها الغير".

(68) علي **كحلون**، نظام السجلّ العقاري، مجمع الأطرش للكتاب المختصّ، 2009، ص. 217، عدد 401.

(69) من ذلك ما جاء في القرار التعقيبي المدني عدد 8531 مؤرخ في 15 ماي 1973، نشريّة محكمة التعقيب لسنة 1973، قسم مدني، ص. 95. " إذا وقع نزاع حوزي بين خصمين ادعى أحدهما (المطلوب) أنّ الأرض المشار إليها سبق أن كانت موضوع طلب تسجيل لدى المحكمة العقاريّة وأنّ السعي مستمرّ لإتمام ذلك التسجيل وجب على المحكمة أن تتأمّل في هذا الدفع وأن تتخلّى عن النظر عند ثبوته وإلاّ كان حكمها خرقا للفصل 331 من مجلّة الحقوق العينيّة".

(70) من ذلك ما جاء بقرار لها عدد 9887 مؤرخ في 16 جويلية 1974 (نشريّة محكمة التعقيب لسنة 1974، قسم مدني عام، الجزء الأول، ص. 193) ما يلي: " إذا وقع القيام بدعوى حوزيّة وعمد المطلوب إلى تقديم مطلب تسجيل إلى المحكمة العقاريّة، فلا يحقّ لحاكم الناحية التخلّي عن الدعوى الحوزيّة لأنّ مطلب التسجيل لا يفرض على محاكم الحق العام، التخلّي إلاّ بالنسبة لدعوى الاستحقاق"

(71) علي **كحلون**، نظام السّجلّ العقاري، مرجع سابق الذكر، ص. 220.

(72) علي **كحلون**، أحكام القانون العقاري التونسي بين التسجيل والإشهار، دار الميزان للنشر، 2000، ص. 128.

(73) مبروك **بن موسى**، "الآثار القانونيّة لطلب التسجيل"، مجلّة القضاء والتشريع مارس 1999، ص. 21، الهامش 11، كمال **البقلوطي**،" المسح العقاري وإشكالاته القانونيّة في القانون التونسي، دراسات قانونيّة، مجلّة تصدرها كليّة الحقوق بصفاقس، عدد 13، سنة 2006، ص. 70 وما بعدها.

دور المحكمة العقاريّة في مادّة التّسجيل العقاري ـــــــ

أثر التغيرات القانونية لوضعية العقارات على عملية الترقيم العقاري

الدكتورة/ فكيري أمال
جامعة البليدة 2 (الجزائر)
fekiriamel@yahoo.fr

****

ملخّص

بمجرد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي ، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، و ذلك من أجل الترقيم العقاري و تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري ، حيث يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية ، لكن قد تعترض هذه العملية إشكالات قد تتعلق بتغير الوضعية القانونية للعقارات التي لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري. فكيف عالج المشرع الجزائري هذه الحالات ؟ .

الكلمات المفتاحية:

مستخرج العقد ، تغيرات تلقائية في ترقيم الوحدات العقارية ، وثيقة القياس.

مقدّمة :

يتخذ المحافظ العقاري الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها، فلا بد له أن يسهر لاسيما على استغلال البطاقة العقارية نموذج T10 حيث تحتوي هذه الوثيقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري. و إن دراسة هذه الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية: إما عقار بسند ، أو عقار بدون سند لكنه محل الحيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب ، و عقار بدون سند و لا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر ، و أخيرا وجود عقارات لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.

وتبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم ، فيكون الترقيم النهائي في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، و يسلم عند الترقيم دفتر عقاري للملاّك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية .

كما يمكن أن يكون الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب . هذا حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا لعملية مسح الأراضي، المطالبة بهذه الحقوق. و طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم [1]. بات من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

أما عن الترقيم المؤقت لمدة سنتين، فيكون في حالة غياب سند كافي و عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري . فيتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح ، وبعدها يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة، وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار و ملكيته.

لكن قد يعترض المحافظ العقاري أثناء قيامه بعملية الترقيم إشكالات قد تتعلق بوضعية العقارات غير المستقرة ، كون العقارات الممسوحة قد تكون موضوع تغييرات بفعل وقائع قانونية كالبيع، هبة، قسمة...

أو وقائع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات ، مثل بنايات جديدة، هدم .... هذه الحالات تلزمه بضرورة مسك باستمرار الوثائق العقارية المنشأة ، و هذا بفعل التغييرات المحتملة و التي قد تؤثر على العقارات و التي قد تفقدها ميزاتها و تصبح بالتالي غير مفيدة.

لهذا السبب نص المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، في مواده من 74 إلى 82 على مسك وثائق مسح الأراضي بمناسبة الإجراء الملتمسة من طرف المحافظ العقاري ، و إبلاغ المحافظ العقاري عن التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات حيث أن مصلحة المسح مدعوة لإثباتها تلقائيا.

من خلال ما سبق حاولنا من خلال هذه الورقة البحثية الإجابة عن إشكالية تأثير تلك التغيرات على عملية الترقيم العقاري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، و ذلك من خلال منهج تحليلي للنصوص القانونية المتعلقة بذلك ، وفق خطة قسمت لمبحثين :

المبحث الأول

التغيرات التي تؤثر على الوضعية القانونية للعقارات

إن التغييرات التي تطرأ على الوحدات العقارية التي شملها المسح والمرقمة في السجل العقاري، ناتجة عن أسباب قانونية (بيوع، هبات، عمليات قسمة، ....) ،فقد تكون تصرفات قانونية لا تؤدي إلى تغيير حدود الملكية العقارية أو تصرفات قانونية تؤدي إلى تغيير حدود الملكية العقارية . لذلك يتم الوصل بين البطاقة العقارية ومسح الأراضي بطريقتين:

- إما من خلال تسليم "مستخرج العقد – مستخرج مسح الأراضي " دعما للمستندات المودعة من أجل تنفيذ إجراء الشهر العقاري .

- أو في حالة تغيير حدود الملكية من خلال إعداد مخطط تجزئة لمجموعة الملكية يُسمى "وثيقة القياس".

الفرع الأول: تغيرات دون تغيير في الحدود

وهي التغييرات الناتجة عن البيوع و الهبات ، و يكون ذلك من خلال نقل الملكية ،حيث يكون في هذه الحالة مستخرج مسح الأراضي المتمم من طرف محرر العقد ليقوم مقام "مستخرج العقد" هو المحرك الحقيقي للتطابق بين الشهر العقاري ومسح الأراضي. حيث أن المادة 73 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تُلزم الموثقين فيما يخص العقود المودعة لديهم في مصفوفة الأصول والشهادات بعد الوفاة، وكذلك كتاب الضبط فيما يخص الأحكام القضائية، بـ "أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق على الإشهار، مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والأحكام القضائية الناقلة والمثبتة والمُنشِئة والمسقطة

لحق الملكية ولحق الانتفاع ولحق الإيجار طويلة الأمد ولحق المباني والغراس". ويقع نفس الالتزام على السلطات الإدارية بخصوص هذا النوع من العقود الخاضعة للشهر طبقا لنص المادة 90 من ذات المرسوم.

وتنص بدورها المادة 74 من هذا المرسوم على " أن تعيين الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني قابل للرهن"، يتم في شهادة النقل عن طريق الوفاة أو في العقد أو القرار القضائي "طبقا لمستخرج مسح الأراضي" يُلحق بمستخرج العقد.

ومن أجل تبسيط الشكليات المفروضة على المستعملين فإن المادة 76 من المرسوم نصت على أن نفس المطبوعة المسماة CC-4 مكرر (PR 4 مكرر سابقا)تمثل في وقت واحد مستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي [2] .

ولذلك فإنه يتعين تسليم مستخرج النموذج CC-4 مكرر للمحافظ العقاري مع كل وثيقة موجهة لإشهار نقل ملكية عن طريق الوفاة أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو مُنشئ أو مُسقط لحق ملكية أو حق انتفاع أو لحق مبان أو غراس. و يؤدي عدم تسليم مستخرج النموذج CC-4 مكرر إلى رفض الإيداع طبقا للمادة 73 فقرة 1 و المادة 100 فقرة 3 من المرسوم رقم 76-63 السابق .

ويتضمن مستخرج النموذج CC-4 مكرر جزأين هما:

الجزء الأول : (على اليسار في النص المطبوع باللغة الوطنية وعلى اليمين في النص الفرنسي) موجه فقط لأداء دور مستخرج مسح الأراضي، ويتضمن ما يلي:

- في الأعلى يوجد اسم الولاية والبلدية.
- اسم المالك المسجل في دفتر المساحة
- رقم حسابه ورقم تسلسل مجموعات الملكية المسجلة على مستخرج مسح الأراضي المسلم
- القسم ورقم مجموعات الملكية
- المكان المعلوم أو بيان الشارع والأرقام
- قِوام المسح وعند الاقتضاء، رقم الحصة (بخصوص أجزاء العقارات التي كانت موضوع بيان وصفي للتقسم).

وكل هذه البيانات تُقدمها إدارة مسح الأراضي أثناء تسليم المستخرج قبل التحرير النهائي لكل سند يخضع للشهر أو أي شهادة توثيقية . وهناك عمود آخر تم إعداده ليُستعمل أثناء تقسيم مجموعة الملكية إلى عدة وحدات عقارية أخرى تُمنح لها أرقام مجموعات ملكية جديدة . كما أن هناك إطار ملائم يقع في الأسفل تستعمله إدارة مسح الأراضي لوضع عبارة التصديق ومطابقة مستخرج مسح الأراضي للوثائق الأساسية.

الجزء الثاني : (على اليمين في النص المطبوع باللغة الوطنية وعلى اليسار في النص الفرنسي) يتضمن إطارا معدا لاحتواء مستخرج العقد أي عرض موجز للعقد موضوع الإجراء والذي سيودع لدى المحافظة العقارية. ويتولى القيام بهذا التحليل محرر العقد ويجب أن يتضمن ما يلي:

- طبيعة الممتلكات وتعيينها وتاريخ العقد أو الحكم القضائي وكذلك أصل الملكية والانتفاع
- القوام الذي اعتمده الأطراف كأساس لاتفاقهم أو الناتج من قياس إذا كان القِوام مختلفا عن قوام مسح الأراضي

- السعر أو التقييم الخاص بكل عقار من العقارات أو إذا تعذر ذلك ، السعر الإجمالي أو التقييم الإجمالي
- تعيين كل مالك من المالكين السابقين والمالكين الجدد.

ثم إن مستخرج النموذج CC-4 مكرر يجب أن لا يكون سابقا بأكثر من ستة أشهر(6 أشهر) لتاريخ العقود أو الشهادات بعد الوفاة . فصحة المستخرجات المذكورة يجب أن تكون محدودة من الناحية الزمنية من أجل ضمان كون الوثائق المودعة للشهر العقاري تُعبر فعلا عن الوضعية الحالية للعقارات الممسوحة. ولذلك يشكل عدم التقيد بشرط التاريخ المفروض سببا من أسباب رفض الإيداع. فحينما يُطلب من المحافظ العقاري تنفيذ إجراء الشهر العقاري، يقوم على الخصوص بالتحقق من أن هذه الشكلية تتطلب تسليم مستخرج النموذج CC-4 مكرر، وأن هذا المستخرج يُرافق وجوبا الوثيقة المودعة لديه وكذا من تحقق شرط التاريخ المطلوب لصحته . كما يقوم بمقارنة كاملة بين المستخرج والوثيقة المودعة.

وفي حالة ما إذا لم يُلاحظ المحافظ العقاري أي تناقض وإذا لم يجد أي سبب من أسباب الرفض و بعد الانتهاء من تنفيذ الإجراء ، يُبين في الإطار المخصص لهذا الغرض ضمن مستخرج النموذج CC-4 bic مراجع الشهر (التاريخ، الحجم، الرقم) .

يقوم بعد ذلك بإرسال العقد المشهر إلى محرره والمستخرج إلى مصلحة المسح مطابقًا للعقد المشهر ضمن جدول من نوع (PR11) وذلك إبتداء من كل شهر وحتى يوم العاشر منه و ذلك تطبيقا للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 9 مارس 1978 [(3)] .

وتتلقى مصلحة المسح هذا المستخرج CC-4 مكرر لتقوم بعملية نقل مسح الأراضي عن طريق التحيينات الضرورية على مستوى وثائق مسح الأراضي التي تمكن من إجراء عملية نقل الملكية باسم المالك أو المالكين الجدد أو أصحاب الحق ضمن هذه الوثائق[(4)].

وبالتالي فإن تعيين العقار المعني بالإشهار لا بد أن يكون مطابقا لمستخرج المسح ، و قد جاء هذا بمقتضى أحكام المادة 74 من المرسوم رقم 76-63 لسنة 1976، المعدل و المتمم بغية تسهيل للمحافظ العقاري تعيين العقار و الإطلاع على السجل العقاري و استعمال البطاقة العقارية المعنية.

وعليه و بعد تطبيق إجراء الإشهار فإن مستخرج المسح يسهل لمصالح مسح الأراضي وجود حساب أخر مالك قصد القيام بمسك الوثائق الناجمة عن التغييرات القانونية التي تم تبليغها إياها من طرف المحافظ العقاري.

الفرع الثاني: حالات تغيير حدود الملكية

إن إقامة بطاقية عقارية تتضمن وثائق فعلية محررة استنادا إلى مخطط مسح الأراضي يقتضي ضرورة منح رقم معين كل عقار، يمكن من تعيينه دون لبس وتمييزه عن العقارات الأخرى . ومن ثمة إذا تقرر أن كل وحدة عقارية طرأ عليها تعديل من حيث قِوامها تفقد في جميع الحالات رقمها وتُمنح للوحدات العقارية المنشأة **أرقاما جديدة** ابتداء من الرقم التالي لآخر رقم ممنوح في القسم، دون الإشارة إلى الرقم القديم .

من ناحية أخرى، فإن منح أرقام مسح جديدة للوحدات العقارية التي يجب أن تتكون على إثر تغير في الحدود غير الناتج عن أسباب طبيعية ، يسبق تحرير السند المكرس للعملية. و عملا بهذه القواعد، فإن كل مشروع قسمة وحدة عقارية تُنقل أولا إلى علم إدارة مسح الأراضي عن طريق "وثيقة القياس" (**CC2**) من أجل منح أرقام جديدة لكل جزء يتم إنشاؤه . وتُستعمل هذه الأرقام في تعيين الوحدات الجديدة الناتجة عن التقسيم في العقد أو القرار

القضائي الذي ينجز أو يُثبت هذا التقسيم فيما بعد ، وهذا ما تؤكده المادة 74 فقرة 1 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، على أن تعيين الوحدات العقارية يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وطبقا لوثائق القياس.

وبناء على ذلك ، فإن وثيقة القياس تُبلغ لإدارة مسح الأراضي مبدئيا من قبل الشخص المكلف بإعدادها، وتكون مرفقة بالمستخرج للإشارة فيها إلى (الأعمدة من 8 إلى 10) طبيعة الوثيقة وأرقام المخطط وقِوام الوحدات الجديدة. ثم تُقدم بعد ذلك للمحافظ العقاري مع المستخرج [5] .

إن وثيقة القياس المنصوص على إحضارها تستجيب بهذه الطريقة ، لمقتضيات الشهر العقاري ومحافظة مسح الأراضي. و هي مستند يُحرره بشكل حصري مهندس خبير عقاري مسجل في جدول الخبراء و يتمثل موضوعها أساسا في تسجيل اتفاق الأطراف على موقع الحدود الجديدة، تكون إما:

- محضرا لوضع معالم الحدود (CC1) أو ما يسمى بمحضر تعيين الحدود، ويتمثل في مخطط منتظم يحدد المساحات المعدلة على سلم يُساوي على الأقل سلم مخطط مسح الأراضي، ترد فيه المراجع الأساسية لهذا المخطط وكذا العناصر الثابتة للأرض متى أمكن ذلك.

- أو رسم بياني و هو الرسم الإعدادي الذي يُبين طريقة تقسيم مساحة المسح وموقع الحدود الجديدة بصورة دقيقة إلى حد ما لتمكين القيام بعملية تحيين مخطط مسح الأراضي.

وسواء تعلق الأمر بمحضر لوضع معالم الحدود أو برسم إعدادي، فإن وثيقة القياس هي مخطط يتضمن رسم شكل الجزء المعدل والشكل الجديد تماما مثلما ينتج من الاتفاق بين الأطراف . ويقوم أساسه في جميع الحالات على الورق الشفاف للرسم للمنقول عن مخطط مسح الأراضي. ويكون لزوما مشفوعا بتوقيع الأطراف أو وكلائهم[6].

كما تُعرض وثيقة القياس على إدارة مسح الأراضي للتأشير عليها ومنح ترقيم مؤقت للوحدات العقارية الجديدة المكونة . ويتمثل الغرض من هذا الترقيم المؤقت الذي لا يُصبح نهائيا إلا بعد شهر العقد أو القرار القضائي الذي يُثبت تقسيم مجموعة الملكية، في تمكين المحافظ العقاري من فتح بطاقات عقارية للوحدات العقارية الجديدة المُنشأة، بعد تنفيذ الإجراء المطلوب لهذا العقد أو القرار.

بعد ذلك تتولى مصلحة مسح الأراضي واستنادا إلى مستخرج المسح ووثيقة القياس، القيام بعملية نقل مسح الأراضي ، من خلال إعادة ضبط الوثائق المساحية والتي تتم بمجرد الإطلاع على هذه الوثائق وذلك بتغيير اسم المالك وأرقام قطع الملكية ورقم الحساب، حتى تكون الوثائق المساحية ذات مصداقية، تمكنها من معاينة مختلف التغيرات التي تمس العقار الممسوح .

وعليه، فإن المسلك الموالي لإجراء الإشهار الخاص بتعديل في حدود من شأنه إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية. و فتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة، كما هو بالنسبة للدفاتر العقارية. يلغى الدفتر العقاري لمجموعة الملكية الأصلية ويعوض بدفاتر جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة.

الفرع الثالث: التغييرات في هوية الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين

تنص المادة 70 من المرسوم رقم 76-63 على أن نسخة أو مستخرجا يتضمن على الأقل الجدول الملخص للجدول الوطني لقرار و لكل عقد تعديلي مخصص لمصلحة مسح الأراضي، يتعين تسليمه للمحافظ العقاري كما تُسلم له الوثيقة المودعة من أجل إشهارها. وهكذا وفي حالة العقود التعديلية التي تتضمن تغييرات في أسماء أو

ألقاب أشخاص طبيعيين ، و يتعلق الأمر بطبيعة الحال بتغيير اسم ولقب الشخص نفسه الموجود في الدفتر العقاري وليس بتغيير الأشخاص ، وكذا التغييرات في تسمية الأشخاص الاعتباريين أو مقراتهم أو شكلهم القانوني، فإنه يجب أن يتم نقل هذه التغييرات إلى علم إدارة مسح الأراضي بعد شهرها بالمحافظة العقارية، وذلك بواسطة النموذج PR-12.

المبحث الثاني

التغييرات التي لا تؤثر على الوضعية القانونية للعقارات

وهي التغييرات التي لا تتضمن تصرفات قانونية، بل تثبت تلقائيا من طرف مصلحة المسح، سواء بمناسبة الدورات السنوية، أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليميا وتقسم إلى حالتين:

- تغييرات لا تؤثر في حدود الملكية العقارية وإنما تغير في الوضعية المادية للعقار وتتم بإرادة المالك كإقامة بنايات جديدة أو هدم بنايات قائمة .

- تغييرات ناتجة عن تغيير حدود الملكية العقارية وتتولد عن وقائع خارج إرادة المالك، ومثال ذلك حوادث طبيعية (انجراف التربة، طمي...) أو القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.

وطبقا للمادة 21 من المرسوم رقم 76-62 والمادتين 2 و 3 من القرار المؤرخ في 9 مارس فإن مصلحة مسح الأراضي هي التي تتولى إثبات هذه التغييرات تلقائيا إما بمناسبة جولاتها الدورية أو بتبليغ من مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص محليا 1978[(7)].

و يتولد عن الحالة الأولى تعديل في قِوام العقارات وعن الحالة الثانية تغيير في ترقيم الوحدات العقارية

الفرع الأول: التغييرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية

عملا بأحكام المادة 83 من المرسوم رقم 76-63 تُبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائيا.

وهذه التغييرات كما جاءت الإشارة إلى ذلك سابقا، هي تغييرات طبيعية لا تمس بالوضع القانوني للعقارات مثل إزالة أو تأسيس وحدات ناتجة عن أحداث طبيعية (انجراف التربة الطمي ورواسبه، الخ ...)، أو عن قرارات إدارية (مثل تغيير في حدود بلدية من البلديات).

وتُثبت هذه التغييرات بواسطة المطبوعة المسماة " محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية" نموذج PR-14 . كما تتصف التغيرات المدونة ضمن هذه المحاضر بكونها تؤثر على الترقيم المساحي حيث تتولى مصلحة مسح الأراضي إظهار هذه التغيرات من خلال مخطط منتظم من نموذج (CC20) بسلم مطابق للمخطط المساحي ، حيث يتضمن الوضعية القديمة للأجزاء المعدلة وكذا الوضعية الجديدة التي تم التعرف عليها من خلال المعاينات المنجزة ،ومن ثم فإنه يمكن تعديل المخطط المساحي بكل سهولة، ويمكن للمحافظ العقاري أيضا الإطلاع على هذا المخطط لأنه يكون مرفقًا وجوبا مع محاضر النموذج PR-14 .

الفرع الثاني: البناءات الجديدة وعمليات الهدم

بغض النظر عن التعديلات الناتجة من القرارات الإدارية أو عن ظواهر طبيعية، فإن مصلحة مسح الأراضي عملا بالمادة 83 المرسوم رقم 76-63 ، ملزمة أيضا بتبليغ البناءات الجديدة وعمليات الهدم للمحافظ العقاري. ويتم هذا التبليغ بواسطة مطبوعة تُسمى " محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم " نموذج PR-15. وعلى كل صفحة من الصفحتين الثانية والثالثة من المحضر النموذجي PR-15 يوجد ضمن تسلسل الأقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي ، تعيين العقارات التي ثبت فيها وقوع عمليات الهدم والبناءات جديدة . ولإعداد هذه المحاضر، ينبغي على كل مالك مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي من أجل معاينة التغيرات من كل نوع والتي تضر بوضعية العقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية[8].

ويتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقار دون التأثير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المنتظم من نموذج (CC20) الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغيير.

الفرع الثالث: استعمال المحاضر PR-15 و PR-14 من قبل المحافظين العقاريين

وتسجل المحاضر التي تنقلها مصلحة مسح الأراضي في سجل الإيداع لدى المحافظة العقارية في يوم استلامها [9]. وفي الوقت ذاته تُمنح أرقام تسلسلية من أجل ترتيبها في المحفوظات مع وثائق أخرى مودعة لإشهار، عقود أو قرارات خاضعة للإشهار وقبل هذا الترتيب، يُؤشر على هذه المحاضر في البطاقة العقارية[10] هذه المحاضر النموذجية PR-15 و PR-14 تحول من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظين العقاريين ما بين 25 و 30 من كل شهر بواسطة جدول على شكل مطبوع نموذج PR13 ، وعلى المحافظ العقاري استلام المراسلات بواسطة الصفحة الثانية لمطبوع نموذج PR13 [11]. فمصلحة مسح الأراضي هي التي تقوم أولا بإرسال هذه المحاضر على نسختين إلى المحافظة العقارية، لتحتفظ هذه الأخيرة بنسخة واحدة وترسل النسخة الثانية متممة بالمراجع المتعلقة بالإشهار، وتتولى مصلحة المسح إعداد هذه المحاضر نتيجة معاينة التغيرات التي تختص بمعاينتها ، والتي قد تؤثر أو لا على الترقيم المساحي[12].

وتتفاوت التأشيرات بطبيعة الحال تبعا لطبيعة المعلومات المقدمة أي:

- محاضر التغيير في ترقيم مجموعات الملكية تؤدي إلى ترقيمات جديدة وإلى إعادة ترتيب للبطاقات المتصلة بمجموعات الملكية هذه.
- محاضر إثبات عمليات الهدم والبناءات الجديدة تؤدي إلى تحيين قوام العقار.

ويعيد المحافظ العقاري بعد الإشارة في البطاقة العقارية إلى التغييرات التي وصلت إلى علمه النسخ الأصلية للمحاضر P R-14 و PR-15 إلى مصلحة مسح الأراضي مع استكمالها بالمراجع الخاصة بتنفيذ إجراء الشهر العقاري حيث تتولى هذه المصلحة بناء عليها الضبط النهائي لوثائق مسح الأراضي [13].

الخاتمة:

يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق اللازمة لعملية تأسيس السجل العقاري، ويباشر إجراءات القيد الأول بإتباع الترقيم العقاري ،الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني. و نظراً لأن وضعية العقارات تتصف بعدم الاستقرار، نتيجة للتغيرات التي

قد تطرأ عليها، فإن المشرع الجزائري أوجب عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري، وذلك حتى يظل هذا السجل المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ،ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم على المحافظ العقاري مسك وضبط السجل العقاري باستمرار ، وضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي، وذلك من خلال التنسيق و الاتصال الدائم والمستمر بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي، حتى يكرس مبدأ الشرعية ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه . فاعتمادا على هذه التسجيلات والبيانات الموجودة بالسجل العقاري يسلم الدفتر العقاري لمالك العقار.

و لذلك نقترح ما يلي:

- أن يكون هناك اتصال دائم و مستمر بين إدارة مسح الأراضي و المحافظة العقارية ، و ذلك من خلال عدة وثائق تم الإشارة إليها خاصة ما تعلق منها بتلك التغييرات التي تؤدي إلى تعديل في الوضعية القانونية للعقارات .
- ضرورة الضبط و التحيين المستمر و المنظم لكل المستجدات و التغييرات التي قد تطرأ على العقارات و إرسالها في مواعيدها للمحافظات العقارية بهدف التسريع لعملية الترقيم الصحيح و السليم ، و الذي يهدف لإنشاء سجل عقاري تُسلم على إثره الدفاتر العقارية .

و في الأخير نقول أنه لا بد من السهر على التطبيق الفوري و السريع لكل التعليمات و المذكرات الصادرة بشأن التنظيم القانوني الخاص بكل الإشكالات التي ممكن أن تنشأ عند عملية إيداع وثائق المسح قصد تأسيس السجل العقاري ، و قد تكون أحسن طريقة لذلك هي جمع هذه الأخيرة في تقنين خاص يضم تلك العملية التي تبدأ من خلال عملية المسح إلى غاية تسليم الدفتر العقاري .

الهوامش

(1) - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ج ر عدد 30 الصادرة في 13 أفريل 1976

(2) - حتى يتمكن محرر العقد من الحصول على هذا المستخرج ، فعليه أن يتقدم لدى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارة من نوع (CC4 bis)، وبعد إيداع الطلب فإن مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوما ، إلا إذا طلب الملتمس وقتًا أطول .
وقد وضعت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على موقعها الإلكتروني صيغة جديدة للمعالجة الإلكترونية لطلبات الخدمات المتعلقة بالمعلومات الخاصة بمسح الأراضي ومستخرجات مسح الأراضي التي تم تسليمها ، فبإمكان كل مواطن سواء كان مالكا أو مستعملا الحصول عل معلومة خاصة بمسح الأراضي وتحرير طلب للحصول على مستخرج لمسح الأراضي عبر الانترنيت. عبر الموقع الالكتروني الخاص بالوكالة : www.an-cadastre.dz

(3) - القرار الوزاري المؤرخ في 9 مارس 1978 المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي و شكل وثائق مسح الأراضي و شروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها ، و كذلك تحديد التعريفة السارية المفعول السابق ، ج ر عدد 13 الصادرة في 1978/03/28 .

(4) - المادة 2 من القرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 9 مارس 1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ج ر عدد 13 الصادرة في 1978/03/28 ص 317 .

(5) - المادة 74 فقرة 2 من المرسوم 76-63 .

(6) - راجع في هذا الصدد الماد 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 9 مارس 1978 المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي و شروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها ، و كذلك تحديد التعريفة السارية المفعول السابق . ج ر عدد 13 الصادرة في 1978/03/28 .

(7) - تنص المادة 2 من القرار المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي و شكل وثائق مسح الأراضي السابق على مايلي : " كي يمكن لمصلحة مسح الأراضي أن تتحقق من نوع التغيير الذي لم يتناول الوضع القانوني للعقارات ، فإنه يتعين على المجالس الشعبية البلدية أن تقدم لها في نهاية كل ثلاثة أشهر التعليمات التي تتوفر لديها بشأن ذلك التغيير، و ذلك على جدول مطابق للنموذج المرفق بأصل هذا القرار" .

- كما تنص المادة 3 من القرار على أنه : " بالنسبة لتغيير الحدود الذي يتناول الوضع القانوني للعقارات ، فإنه في جميع الأحوال يثبت و يحقق فيه طبقا لأحكام المادة 18 من المرسوم 62/76 ...ما عدا الحالة المشار إليها في الفقرة التالية من هذه المادة . أما تغيير الحدود الذي يتناول الوضع القانوني للعقارات و الناتج من دواع طبيعية (الطمي و الانجراف و تكون المجموعات الصغيرة ....الخ) خارجة عن إرادة الأطراف فيجري إثباته تلقائيا من قبل مصلحة مسح الأراضي " .

(8) - المادة 22 من المرسوم 62/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

(9) - سجل قيد المحاضر (PR14 و PR15) هو مطبوعة تقنية تسمى PR16 .

(10) - راجع المادة 84 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم .

(11) - التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 1998 .

(12) - راجع المادة 83 من المرسوم رقم 76-63 .

(13) - التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري السابقة .

أثر التغيرات القانونية لوضعية العقارات على عملية الترقيم العقاري ـــــــ

العراقيل التي تحول دون فعالية إجراء الصلح أمام المحافظ العقاري في القانونين الجزائري والمغربي

الدكتورة/ جلال مسعد
جامعة تيزي وزو (الجزائر)
mes.djellal@hotmail.com

****

ملخّص

يطرح الصلح الإداري أمام المحافظ العقاري، العديد من الإشكالات سواء فيما يخص إجراءات إبرامه أو مدى ملائمة المهمة التصالحية للجهات المتدخلة قانون لإجرائه، و هي إشكالات تحول دون فعالية و نجاعة هذا الإجراء.

وعليه لابد من توضيح الإشكالات و العراقيل التي تطرحها إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري التي تحول دون فعاليتها **(المحور الثاني)** بالتعرّف على خطوات إجراء الصلح لتسوية الاعتراضات من طرف هذا الأخير في القانونين الجزائري و المغربي **(المحور الأول)**.

الكلمات المفتاحية:

الصلح الإداري، الإشكالات القانونية، تسوية الاعتراضات، المحافظ العقاري.

مقدّمة :

يعتبر الحفاظ على العقار و حمايته من التعرّض، من بين إحدى أهم أهداف نظام الحفظ العقاري، و وسيلة من وسائل تطبيق مبدأ التطهير المسبق للحقوق المزمع تحفيظها. و لذلك فالحفظ العقاري هو مجموعة من الأعمال التقنية التقنيّة و الهندسية المعلنة للعموم لضبط هوية العقار.

لقد تبلورت فكرة الصلح ضمن إطارها القانوني في ظل مجالات متعددة من بينها مجال الملكية العقارية لما للعقار من أهمية كثروة ترتكز عليها التنمية الاجتماعية و الاقتصادية. و نظرا للأهمية التي يكتسيها العقار ، بات من الضروري التفكير في إيجاد نظام يحقق لأصحابه الحقوق العقارية و الحماية الكافية لحقوقهم من الضياع و يتمثّل هذا النظام في الحفظ العقاري.

يعد الصلح وسيلة من الوسائل البديلة لتسوية النزاعات القائمة بين طالبي التحفيظ و المعترضين، و ذلك لكونه آلية فعّالة و ناجعة ، يتم اللجوء إليها لإنهاء النزاعات بين الأشخاص و ذلك بتنازل كل طرف للآخر على جزء من مطالبه، و يتم ذلك دون اللجوء إلى القضاء و هذا من الناحية المبدئية، لكنه و من الناحية الواقعية و العملية، نجد أن موضوع الصلح الإداري في النزاعات العقارية أمام المحافظ العقاري، يطرح العديد من الإشكالات سواء فيما يخص إجراءات إبرامه أو مدى ملائمة المهمة التصالحية للجهات المتدخلة قانون لإجرائه، و هي إشكالات تحول دون فعالية و نجاعة إجراء الصلح في النزاعات العقارية سواء في القانون الجزائري أو في القانون المغربي. و بالتالي، هل انخفض معدّل القضايا العقارية المرفوعة أمام القضاء منذ إعمال إجراء الصلح أمام المحافظ العقاري؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة، لابد من توضيح الإشكالات و العراقيل التي تطرحها إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري التي تحول دون فعاليتها **(المحور الثاني)** من خلال تناول موضوع نشأة النزاع العقاري الذي يمكن تسويته بإجراء الصلح أمام المحافظ العقاري، باتّباع خطوات من شأنها تسوية الاحتجاجات و الاعتراضات من طرف هذا الأخير سواء في القانون الجزائري أو المغربي **(المحور الأول)** و ذلك رغم ندرة المراجع في هذا الموضوع.

المحور الأول:

نشأة النزاعات و إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري الجزائري

إن موضوع النزاعات العقارية، موضوع متشعّب و معقّد، و ذلك بالنظر إلى طبيعة العقار و طبيعته القانونية و نظرا لتراكم قضايا النزاعات العقارية على مكاتب الجهات القضائية، و ما يتطلب ذلك من جهد و أعباء مالية، فقد وضع المشرع الجزائري بعض القيود التي من شأنها الإنقاص من حدة تراكم الملفات أمام القضاء المختص، بأن أوجد بديلا عنها، يكمن في طريق الصلح الإداري أمام جهة إدارية محددة قانونا، تتمثل في المحافظ العقاري.

يعتبر الصلح الإداري من المواضيع المهمة التي نظمها كل من المشرّع الجزائري و المشرّع المغربي لأنه يساهم في إنهاء النزاع العقاري بمعالجة الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري الذي بإمكانه أن يغني أطراف النزاع عن اللجوء إلى الجهات القضائية، كما يساهم في تخفيف العبء عليها. حيث تبدأ النزاعات بتقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات التي تُبلّغ للمحافظ العقاري**(المطلب الأول)** الذي يلتزم باتّباع خطوات تنتهي بإجراء الصلح الذي من شأنه تسوية هذا النزاع دون اللجوء إلى القضاء في القانون الجزائري أو بفشل هذا الإجراء .**(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: نشأة النزاعات بتقديم الاعتراضات أمام المحافظ العقاري في الجزائر

يلتزم المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الترقيم العقاري، بعد اكتمال عملية المسح العام للأراضي، فعندما يكون الترقيم مؤقتا تترك أجال لتقديم الاعتراضات، و بعد تبليغ هذه الأخيرة للمحافظ العقاري، والخصم أو الخصوم، ينشأ النزاع **(الفرع الأول)** و يبدأ المحافظ –العقاري- في مهمة تسوية هذه الاعتراضات، و هي مهمة من بين المهام التي يؤديها وفقا لما حُددت له من مهام قانونية **(الفرع الثاني)** ليبدأ الإجراءات التي يمكن أن تؤدي إلى مصالحة الخصوم **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول: نشأة نزاعات الترقيم المؤقت للعقارات الممسوحة

تثير عملية ترقيم العقارات الممسوحة سواء كانت مؤقتة أو نهائية العديد من الاحتجاجات، وهذا أمر طبيعي راجع إلى عدة اعتبارات، منها إمكانية وقوع المسّاحين في الخطأ، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هُضمت، لهذا السبب نجد أن المشرع الجزائري قد وضع مجموعة من النصوص القانونية لمعالجة هذه الاعتراضات، إذ منح القانون لكل شخص متضرر من الترقيم المقيّد باسم شخص معيّن، أن يقوم بتقديم اعتراضه أمام المحافظة العقارية في الآجال المحددة قانونا: أربعة (04) أشهر ، أو سنتين (02) للترقيم المؤقت حسب الحالة، و للمحافظ العقاري سلطة في نظر الاعتراضات و الاحتجاجات المرفوعة إليه بصدد تلقيه لوثائق المسح ومباشرة الترقيم العقاري.

تنشأ نزاعات الترقيم العقاري بتبليغ احتجاج يتعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يتم إثارته في الآجال القانونية المحددة في المواد 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، كما يمكن أن يقوم المعنيون بالاحتجاج، في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية[1].

يفتح سجل عقاري واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية و يتم تسليمه للمحافظة العقارية من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية، يكون موقّعا ومؤشّرا عليه من طرف المدير، يمسك السجّل من طرف العون المكلّف بهذه الوظيفة، الذي يتولىّ تسجيل و تدوين جميع الشكاوى التي ترفع بحسب تاريخ ورودها، كما يتم تعيين موضوع المعارضة من حيث ذكر البلدية، القسم، رقم القطعة ومساحته، مع وجوب تحديد طبيعة الاعتراض وذكر الوثائق المقدّمة المدعّمة لادّعائه.[2]

أولا: تقديم الاعتراض على عملية الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يحق للغير رفع اعتراض على الترقيم المؤقت خلال مدة أربعة (4) أشهر، تسري ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

يصبح الترقيم المؤقت عند انقضاء مدة أربعة أشهر، نهائيا إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلّق بحق الملكية، و إذا سُحبت أو رُفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت.[3]

ثانيا: تقديم الاعتراض على عملية الترقيم المؤقت لمدة سنتين

كذلك، يحق للغير الاحتجاج عن الترقيم المؤقت، ويترك لهم مدة سنتين انطلاقا من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

كذلك، يصبح الترقيم المؤقت عند انقضاء مدة سنتين (2) نهائيا، إذا لم تسمح وقائع قانونية بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجّل العقاري، يكون قد اطّلع عليها، في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني[4].

تجدر الإشارة إلى أنه، لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم تطبيقا للمواد 12، 13، 14، إلا عن طريق القضاء.[5]

الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري

تلعب المحافظات العقارية دور رئيسي يتمثّل في التحديد و العمل عل معرفة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، عن طريق الإشهار العقاري.

يقوم المحافظ العقاري بعدة مهام تتجلى أساسا بمسكه للسجل العقاري، و قد عددت المادة 03 من المرسوم 63/76 مهامه على وجه الخصوص بما يلي:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة،
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى،
- فحص العقود

- كتابة البيانات على السجّلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

- المحافظة على العقود و المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار،

- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم و المتعلقة بالعقارات المذكورة، إلى الجمهور،

- وهو مكلف فضلا عن ذلك، بتنسيق و مراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه على مستوى البلديات.

- وهناك وظائف أخرى مهمة يتولاّها المحافظ العقاري، كترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق مسح الأراضي المقدّمة له، تأسيس السجل العقاري، تسليم الدفتر العقاري، تحصيل الرسوم و الحقوق المتعلقة بالشهر العقاري لذلك فهو يعتبر بهذه الصفة موظف محاسب، لأنه يناط به تحصيل مستحقات الخزينة العمومية المتمثلة في نسبة من الرسوم الواجبة عن كل تصرف يصدره.[6] و في حالة وقوع مانع يحول دون تمكين المحافظ العقاري من مزاولة وظيفته فإن نيابته تكون من أحد رؤساء مكاتب المحافظة التابعة للاختصاص الإداري يعينه رئيس المصلحة.[7]

- و إضافة إلى كل هذه المهام يسهر المحافظ العقاري على إجراء الصلح بين الأطراف المتخاصمة في النزاعات المثارة حول الترقيم العقاري المؤقت، باتّباع خطوات يحددها القانون.

المطلب الثاني: الخطوات المتّبعة من طرف المحافظ العقاري لتسوية الاعتراضات و مصالحة أطراف النزاع

يمكن أن نعدّد الخطوات التي يقوم بها المحافظ العقاري لتسوية الاحتجاجات والاعتراضات الواردة إليه، بمناسبة استلامه لوثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة، في المراحل التالية: مرحلة فحص و دراسة الإعتراض **(الفرع الأول)** و مرحلة محاولة الصلح التي يمكن أن تكون ناجحة **(الفرع الثاني)**، أو فاشلة **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول: مرحلة فحص و دراسة الاعتراضات

تبدأ هذه المرحلة بفحص ودراسة الاعتراض، و التأكّد من انّه تم ضمن الآجال القانونية طبقا للمادتين: 13 و14 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، و تستمرّ باتباع الخطوات التالية:

- التأكّد من أنّ العقار موضوع الاعتراض ليس محل ترقيم نهائي بموجب المادة 12 من المرسوم 63/76 .

- على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات، لأنه في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية سيصبح الترقيم نهائيا و في هذه الحالة لن يبقى للمعترضين إلا التوجّه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا أثيرت الاعتراضات في الآجال القانونية، فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة من أجل إجراء المصالحة بينهم والتي قد تكون ناجحة أو فاشلة.

الفرع الثاني: نجاح محاولة الصلح

في حالة قبول الاعتراض، يتمّ تحديد موعد لجلسة الصلح، ويقوم المحافظ العقاري باستدعاء طرفي المعارضة إليها وعند حضور طرفي المعارضة للجلسة، وبعد أن يفتتح الجلسة ، يذكرهم بالموضوع، و يبذل محاولات الصلح بينهم، و في حالة وصول الأطراف إلى الصلح، يحرر المحافظ العقاري محضر عن ذلك يدوّن فيه اتفاقات الأطراف، والتي يكون لها قوة الإلزام الخاص. وبذلك، يقوم بتأشير كل تغيير ورد في محضر المصالحة على بطاقة العقار محل النزاع، ويعدّ في هذا الشأن وثيقة التّغيير والتحيين لوثائق المسح (BR12)، ويرسلها إلى مدير مسح الأراضي من أجل تنفيذ ما ورد فيها طبقا لمحضر المصالحة.[8]

يجب على المحافظ العقاري أن يبلّغ مصلحة مسح الأراضي بنسخة من محضر الصلح، إن كانت نتائج المصالحة تغيّر من المعلومات المدرجة في وثائق المسح.[9]

إلى غاية انتهاء المدة القانونية تبقى التّرقيمات العقارية على حالها رغم الاتفاق الواقع بين الأطراف المتنازعة وذلك على احتمال ظهور أطراف أخرى من أشخاص آخرين.[10]

الفرع الثالث: فشل محاولة الصلح

في حالة فشل محاولات الصلح بين الأطراف، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة يؤكد فيه أن محاولات الصلح عديمة الجدوى، ويبلّغ هذا المحضر للأطراف، وقتها، يكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، تحت طائلة رفض رفع الدعوى.

- في حالة عقد جلسة صلح بحضور المعترض ضده دون المعترض يتم عقد جلسة ثانية خلال مدّة شهر بعد إرسال استدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة غياب المعترض مرة ثانية، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ومن ثمّ يعتبر الاعتراض بدون أثر، مع إخطار المعترض بذلك.[11]

- في حالة غياب المعترض ضدّه عن جلسة الصلح الأولى، تحدّد الجلسة الثانية خلال مدة شهر بعد إرسال استدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة عدم حضوره -المعترض ضده- للمرة الثانية، يحرّر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة، ويبلّغ للأطراف مثل ما أشرنا إلى ذلك سابقا.[12]

ينوّه في محضر عدم المصالحة إلى أنّ للمعترض الحقّ في اللّجوء للقضاء لإلغاء الحقوق الناتجة عن الترقيم خلال مهلة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر، وفي حالة عدم اتّخاذه لهذا الإجراء، تصبح معارضته عديمة الأثر ودون جدوى.

يعتدّ في حساب هذه المدّة بتاريخ تبليغ المحضر إلى المعترض وليس إمضاء المحضر.[13]

يجب أن تُشهّر الدعوى القضائية التي يرفعها المعترض لدى المحافظة العقارية، وضمن نفس المهلة المحدّدة للمعترض(ستة (06) أشهر)، حيث أنّ شهر الدعاوى القضائية العقارية، يتمّ وجوبا طبقا لنصّ المادة 17 من قانون الإجراءات المدنيّة و الإداريّة، كما نصت عليه أيضا المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدّل و المتمم، إضافة إلى المادّة 15 سالفة الذكر.

إذا ما رفعت الدعوى و أشهرت خلال المدّة القانونية (ستة (06) أشهر) فإنّه يكون لها الأثر الموقّف لجميع إجراءات الترقيم الخاصة بالعقار محلّ النّزاع، إلى غاية صدور حكم نهائي حائز لقوّة الشيء المقضي فيه، والذي ينبغي أن يقّدم إلى المحافظ العقاري محلّ النّزاع، والذي ينبغي أن يقدّم إلى المحافظ العقاري على الشكل الرسمي لإشهاره وتنفيذ ما جاء فيه.[14]

ملاحظة:

في حالة ما إذا لم تُرفع الدعوى أو لم تشهر خلال المدّة النظامية، فإن المعارضة تصبح باطلة وعديمة الأثر، وعلى المحافظ العقاري إتمام إجراءات الترقيم حسب ما ورد في وثائق المسح عند انتهاء الآجال القانونية للترقيم المؤقت.[15]

المحور الثاني:

أهم الإشكالات التي تعيق نجاح إجراء الصلح أمام المحافظ العقاري في القانونين الجزائري والمغربي

لقد بقيت الأحكام التي تنظم إجراء الصلح لدى المحافظ العقاري غامضة بدليل أنه لم تتم الإشارة إلى إجراء الصلح في المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، إلا في مادة واحدة وهي المادة 15 منه، لذلك بقيت العديد من الإشكالات مطروحة نظرا لانعدام التحديد المفصّل و الدقيق لإجراءات الصلح في القانون المتعلق بتأسيس السجل العقاري أو النصوص المطبّقة له. و تتحدّد هذه الإشكالات في عدم تحديد أجل و تاريخ إجراء الصلح بعد إيداع الاحتجاج في المرسوم 63/76 المعدّل و المتمم و في القانون المغربي**(المطلب الأول)** و عدم قدرة المحافظ العقاري لبذل العناية الكافية للقيام بدور المصالح **(المطلب الثاني)**، و هذا بالإضافة إلى توضيح الإشكالات الأخرى التي يطرحها القانون المغربي المنظم للإجراءات المتّبعة لمصالحة الأطراف المتنازعة أمام المحافظ العقاري بشكل خاص **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول: عدم تحديد أجل و تاريخ إجراء الصلح بعد إيداع الاحتجاج في القانونين الجزائري والمغربي

بالتركيز على مضمون المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المتعلّق بتأسيس السجّل العقاري الجزائري المعدّل و المتمّم، و الفصل31 من قانون التحفيظ العقاري الجديد المغربي المعدّل بقانون 07-14، نجد أنه لم تتم الإشارة لتحديد ميعاد و تاريخ جلسة الصّلح بين الأطراف بعد تسليم التبليغ بالاحتجاج أمام المحافظ العقاري، و هو ما يؤثر سلبا على السير الحسن لإجراء الصلح في مثل هذه النزاعات **(الفرع الأوّل)**. إلا أنه و في شهر جويلية 2014 صدرت تعليمة من المدير العام للأملاك الوطنية، تحدد كل من أجل و تاريخ جلسة الصلح أمام المحافظ العقاري في الجزائر**(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: أثر عدم تحديد أجل و تاريخ إجراء الصلح بعد إيداع الاحتجاج أمام المحافظ العقاري

إن عدم تحديد أجل و تاريخ إجراء جلسة الصلح من طرف المحافظ العقاري الذي ينبغي أن يبدأ حسابه بعد استلام الاحتجاج، سيؤدي إلى عدم اهتمام و عدم تقيّد المحافظ العقاري بميعاد إجراء المصالحة بين الأطراف المتنازعة. الشيء الذي سيترتب تأخر انعقاد جلسات الصلح، و هو ما يحدث فعلا على أرض الواقع، و ينتج عن ذلك تعطّل مصالح الناس وفقدانهم الثقة في مصالح إدارة المحافظات العقارية. حيث يفسّر المواطنون ذلك على أنه انعدام للجدية لدى هذه الإدارات، فينفر أطراف و هو ما يؤدي إما لتغيّب المعترض أو تغيّب المعترض ضده.

وهو ما يجعل المحافظ العقاري، يلجأ مباشرة إلى إعداد محضر عدم الصلح و السبب في ذلك هو المماطلة في تحديد تاريخ الجلسة، حيث تفوق المدة التي ينتظر فيها الأطراف المتنازعين، إجراء الصلح، سنة من تاريخ تقديم الاعتراض في أغلبية الحالات.

الفرع الثاني: صدور التعليمة رقم 07285 لتحديد أجل و تاريخ إجراء الصلح بعد إيداع الاحتجاج في الجزائر

بعد ملاحظة التأخير في معالجة الاعتراضات، تدخّل المدير العام للأملاك الوطنية بوزارة المالية، بإرسال التعليمة رقم 07285 المؤرخة في 2014/07/15 إلى مدراء الحفظ العقاري على مستوى كل الولايات، تحدد أجل

وتاريخ إجراء جلسة الصلح بثمانية أيام التي تلي تاريخ تقديم الاعتراض و تعالج حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

حيث أن غياب أحد طرفي جلسة الصلح (المعترض أو المعترض ضده) يؤدي بالمحافظ العقاري في معظم الأحيان، إلى إعداد محضر عدم الصلح مباشرة.

وعليه، و وفقا لهذه التعليمة فإنه عند ملاحظة غياب المعترض عن جلسة الصلح، يتعيّن عقد جلسة ثانية خلال مدّة شهر بعد إرسال استدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة غياب المعترض ثانية، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم جدوى جلسة الصلح(P.V de carence)، ومن ثمّ يعتبر الاعتراض بدون أثر، مع إخطار المعترض بذلك.

و في حالة غياب **المعترض ضدّه** عن الجلسة الأولى، تحدّد جلسة صلح ثانية خلال مدة شهر بعد إرسال استدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة عدم حضوره -المعترض ضده- للمرة الثانية، يحرّر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة، ويبلّغ للأطراف.

إلا أنه ومن الناحية الواقعية فإنه يستحيل تطبيق الآجال الواردة في التعليمة رقم 07285 المذكورة أعلاه، لكثرة انشغالات ومهام المحافظ العقاري و لكثرة و تراكم الاعتراضات المُقدّمة و هو ما جعل هذه التعليمة غير مطبقة من الناحية العملية و بدون أي مفعول، و بالتالي نلاحظ أن تحديد أجل و تاريخ إجراء الصلح بعد إيداع الاحتجاج، ليس كافيا لنجاح إجراء الصلح في تسوية الاعتراضات أمام المحافظ العقاري نظرا لعدم استعداد و عدم قدرة المحافظ العقاري للقيام بدور المصالح بجانب مهامه و انشغالاته الكثيرة و المتعددة.،

المطلب الثاني: عدم قدرة المحافظ العقاري لبذل العناية الكافية للقيام بدور المصالح

إن مهمة إنجاح عملية التصالُح تقع على عاتق المحافظ العقاري بالنسبة لتسوية الاعتراضات المقدّمة، باعتباره يقوم بدور الوسيط بين الأطراف. فنجاح هذه العملية رهين بمدى قدرة المحافظ العقاري على تهيئة الجو المناسب للتفاوض، ومدى حنكته و تجربته في تقريب وجهات نظر الأطراف، ومدى تفرّغه و استعداده للقيام بهذه العملية التي تتطلب منه وقتا ومجهودا خاصا. و عليه، فالمشكل الحقيقي يكمن في عدم قدرة المحافظ العقاري لإجراء الصلح في القانون الجزائري و المغربي في أجال قصيرة و محدودة **(الفرع الأول)** لتعيينه كجهة مسئولة حصريا على إجراء الصلح **(الفرع الثاني)** الأمر الذي يستدعي إحداث مصلحة مختصة بإجراء الصلح لدى المحافظات العقارية **(الفرع الثالث).**

الفرع الأول: عدم قدرة المحافظ العقاري على إجراء الصلح في القانون الجزائري والمغربي

بخلاف ما ينص عليه القانون المغربي، فالمحافظ العقاري ملزم بالقيام بإجراءات تسوية الاعتراضات في القانون الجزائري وذلك ببذل العناية عند محاولة الصلح بين الأطراف أثناء جلسات تعقد لهذا الغرض. لكنه ثبت من خلال الواقع عدم فعالية الصلح الإداري أمام المحافظ العقاري الجزائري و المغربي، والسبب في ذلك يعود لعدم تفرّغ هذا الأخير و كثرة مهامه، و تراكم الاعتراضات و الاحتجاجات بشكل أساسي كما سلف الذكر. يخلق تعدد اختصاصات المحافظ العقاري و مهامه، نوع من النفور من طرف المعنيين بالنزاع، حيث أصبح من الصعوبة و من المستحيل إجراء الصلح بين المتخاصمين في وقت قصير، مما أدى إلى صعوبة الجمع بين أطراف النزاع، ناهيك عن

الدور السلبي الذي يقوم به المحافظ العقاري، حيث يكتفي بتسيير جلسات الصلح وتدوين ما دار فيها من أقوال المتخاصمين.

الفرع الثاني: إشكال تعيين المحافظ العقاري كجهة مسئولة حصريا على إجراء الصلح

إنه وفقا لما جاء في المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المعدّل و المتمّم، و الفصل 31 من القانون المغربي، فإنه لا يقوم بتسوية الاعتراضات و بإجراء الصلح غير المحافظ العقاري بالنسبة للاعتراضات المرتبطة بالترقيم المؤقت للعقارات الممسوحة في القانون الجزائري. و هذا يشكل عائقا أمام نجاح إجراء الصلح. فالمحافظ العقاري يؤدي عدة مهام تمت الإشارة لها أعلاه و هي مهام ورد النص عليها في المادة 3 من المرسوم 76-63. إن تكليف المحافظ العقاري بإجراء الصلح و عدم السماح لغيره بالقيام بذلك، علما أن لديه مهام و انشغالات كثيرة، يؤدي إلى تعطيل إجراء الصلح و عدم إمكانية إجرائه في الميعاد المحدد في القانون. الأمر الذي يؤدي إلى تأخّر تحديد ميعاد جلسة الصلح بعد تقديم الاعتراض. لقد تبيّن استحالة العمل بالآجال القانونية من الناحية العملية و الواقعية و لهذا السبب تكثر الغيابات عند انعقاد جلسة الصلح، فتارة يغيب المعترض بحد ذاته، و تارة أخرى يغيب المعترض ضده.

الفرع الثالث: ضرورة إحداث مصلحة مختصة بإجراء الصلح لدى المحافظات العقارية

إن عدم فعالية إجراء الصلح بسبب التأخير المسجّل على مستوى المحافظات العقارية، و بسبب كثرة انشغالات المحافظ العقاري ومهامه المتعددة، جعل إجراء الصلح المعمول به تطبيقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المعدّل والمتمّم و كذلك الفصل 31 من قانون التحفيظ العقاري الجديد المغربي المعدّل بقانون 07-14[16]، مجرّد شكلية إدارية لابد من احترامها دون الالتزام بتحقيق النتيجة المرجوة منها و دون تحقيق الغاية من تفعيل إجراء الصلح، لأن الفقرة الثالثة من المادة 15 تؤكد أن إجراء الصلح مجرّد محاولة، لا يهتم المحافظ العقاري بنجاحها أو فشلها.

و بالتالي، أصبح إجراء الصلح مجرّد شكلية لابد منها للحصول على محضر عدم جدوى الصلح، التي تعتبر وثيقة أساسية لا يمكن للمدعي رفع دعوى قضائية بدونها.

لذلك، لابد من إحداث مصلحة جديدة، داخل المحافظات العقارية، شغلها الشاغل هو السهر على تفعيل إجراء الصلح و توعية المواطنين بأهميتها. أو تنصيب نائب للمحافظ العقاري يتكفّل بتفعيل إجراء الصلح في سياق تطبيق المادة 6 من المرسوم 76-63 ، التي تنص على تعيين نائب المحافظ العقاري في حالة وقوع مانع أو غياب المحافظ العقاري و هو ما يستدعي تعديل مضمون هذه المادة لهذا الغرض.

المطلب الثالث: الإشكالات التي يطرحها القانون المغربي المنظم للإجراءات المتّبعة لمصالحة الأطراف المتنازعة أمام المحافظ العقاري

إضافة إلى عائق تعيين المحافظ العقاري كجهة مسئولة حصريا على إجراء الصلح و عدم استعداده لإجراء الصلح في القانون المغربي نظرا لكثرة انشغالاته، تفيد الفقرتين الثالثة و الرابعة من الفصل 31 من قانون التحفيظ العقاري الجديد المغربي المعدّل بقانون 07-14، أنه:" **...يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة و قبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف و يحرر محضرا بالصلح يوقّع من قبلهم.**

و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الإلزام العرفي." يتبيّن من خلال مضمون هذا الفصل أن القانون المغربي لا يلزم المحافظ العقاري على إجراء الصلح لتسوية الاعتراضات التي تقدم أمامه **(الفرع الأول)**

كما يطرح قانون التحفيظ العقاري مشكل يخصّ اتفاقات الأطراف المدرجة في محضر الصلح التي ليست لها قوة الإلزام الرسمي **(الفرع الثاني)** .

الفرع الأول: عدم إلزامية إجراء الصلح أمام المحافظ العقاري المغربي

يبقى إجراء الصلح في قانون التحفيظ العقاري المغربي، مسألة اختيارية تتوقّف على إرادة المحافظ العقاري، إذ ليس هناك ما يلزمه بذلك، و هذا ما يستشفّ من العبارة التي استعملها المشرّع المغربي " **يمكن**" التي تفيد الاختيار و ليس الإلزام ، ذلك لأن جل المحافظين يتخذون من هذه العبارة –الجوازية- ذريعة لإعفائهم من القيام بمهمة التصالح بين المتنازعين عكس المشرّع الفرنسي الذي استعمل صيغة الإلزام ، الذي معناه أن المحافظ العقاري ملزم بأن يعرض الصلح على أطراف النزاع، و هذا دليل واضح على توجّه المشرّع الفرنسي نحو محاولة إنهاء النزاع بطريقة ودية، ليس فيها لا رابح و لا خاسر، ما دام أن النزاع تم حلّه بأقل الخسائر، و في أقصر وقت ممكن بالمقارنة مع الوقت الذي كان النزاع سيستغرقه لو رُفع أمام القضاء. الشيء الذي ينتج عنه تسهيل تداول الملكية العقارية ، و هو ما سيساهم لا محالة في إدماج العقار في صلب التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، مما يساعد في تشجيع الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.[17]

الفرع الثاني: الطابع غير الرسمي لمحضر المصالحة في القانون المغربي

تدلّ الفقرة الأخيرة من الفصل 31 من قانون التحفيظ العقاري المغربي، أن محضر الصلح الذي تم الاتفاق بشأنه أمام المحافظ العقاري، باعتباره موظفا عموميا، لا يتخذ صبغة الرسمية، بل تبقى له قوة الإلزام العرفي، وهذا ما يتعارض مع المنطق القانوني السليم. فمادام تم تحرير المحضر بحضور موظف عمومي الذي هو المحافظ العقاري ، كان يتعيّن على المشرّع المغربي أن يمنحه صبغة رسمية مثل ما فعل القانون الجزائري، حتى يؤدي دوره على أحسن وجه.

الخاتمة:

على الرغم من تعدد الجهات المبادرة إلى إجراء الصلح بين الطرفين، فإن ما يلاحظ ندرة القضايا التي تنتهي بالصلح مقارنة مع القضايا المرفوعة أمام الجهات القضائية المختصة في النزاعات العقارية التي يمكن إنهاءها أمام المحافظ العقاري . نستخلص من خلال دراسة موضوع العراقيل التي تحول دون فعالية إجراء الصلح أمام المحافظ العقاري الجزائري و المغربي، أنه رغم ما لإجراء الصلح من أهمية في تسوية الاعتراضات و النزاعات التي تثار أمام المحافظ العقاري إلا أن معظمها ينتهي على مكاتب القضاة، و السبب راجع بشكل أساسي لطريقة تنظيم إجراءات المصالحة أمام المحافظ العقاري في النصوص القانونية التي منحت اختصاصا حصريا للمحافظ العقاري لإجراء الصلح بين طرفي النزاع رغم كثرة مهامه، ناهيك عن النقائص التي تعاني منها النصوص القانونية الجزائرية، و خاصة المغربية، و يتعلّق الأمر بعدم تحديد إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري، تحديدا مفصّلا ودقيقا مما يحول دون توحيد طريقة العمل بين المحافظات العقارية.

ولتفادي مثل هذه العراقيل التي تحول دون تفعيل إجراء الصلح أمام المحافظ العقاري لابد من إعادة النظر في النصوص القانونية التي تنظّم هذا الإجراء ، سواء من ناحية الشخص الذي يسهر على إجراء الصلح أو من ناحية الإجراءات الملازمة له، و يمكن ترجمة ذلك في شكل الاقتراحات التالية:

-توفّر مجموعة من الشروط في الشخص الذي يسهر على محاولة المصالحة بين أطراف النزاع ، من كفاءة و خبرة و تكوين قانوني مناسب، يؤهله لإنجاح عملية الصلح و تقريب وجهات نظر الأطراف المتنازعة..

- إحداث مصلحة مختصة داخل المحافظات العقارية ، شغلها الشاغل هو السهر على تفعيل إجراء الصلح، وتوعية المواطنين بأهميّته، و يمكن في هذا الإطار استغلال وسائل الإعلام من أجل ترسيخ ثقافة الصلح. أو تنصيب نائب للمحافظ العقاري يتكفّل بتفعيل إجراء الصلح تطبيقا للمادة 6 من المرسوم 76-63.

- ضرورة تحديد أجل و تاريخ معقول و كافي لعقد جلسة الصلح أمام المحافظ العقاري يبدأ حسابها من تاريخ إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين وحتمية تعديل المرسوم رقم 76-63 و القانون المغربي في هذا الشأن، مع ضرورة إلغاء التعليمة 07285 التي، حسب الممارسين في الميدان، يستحيل تطبيقها من الناحية العملية نظرا لكثرة انشغالات و مهام المحافظ العقاري و كثرة الاعتراضات.

- إعادة النظر في الفصل 31 من ظهير التحفيظ العقاري، بشكل يجعل إجراء الصلح أمام المحافظ العقاري إلزاميا و ليس إختياريا. هذا بالإضافة إلى ضرورة إعطاء محضر الصلح صبغة محرر رسمي و ليس محررا عرفيا.

الهوامش

[1]-المادة 15 من المرسوم 76-63 مؤرّخ في 1976/03/25 يتعلّق بتأسيس السجّل العقاري، ج.رج.ج عدد 30 الصادر في 1976/04/13 ، المعدّل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرّخ في 1993/05/19 ، ج.ر.ج.ج 34 الصادر في 1993/05/23.

[2]- حسن طوايبية، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، 2002، ص 49.

[3]-المادة 13 من نفس المرسوم.

[4]- المادة 14 من نفس المرسوم .

[5]- المادة 16 من المرسوم 76-63 المعدّل و المتمم.

[6]- بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، كلية بن عكنون، 2006-2007، ص-ص 12-13.

[7]- أنظر المادة 6 من المرسوم 76-63 المعدّل و المتمّم، مرجع سابق.

[8]- قديري الطيب، **" الصلح الإداري لدى الحفظ العقاري"** مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس، مارس 2018، ص-ص 182-195،ص 190.

[9]- حسن طوايبية، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 49.

[10]- نفس المرجع.

[11]-التعليمة رقم 07285 مؤرخة في 2014/07/15 تتعلّق بكيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

[12]- نفس المرجع.

[13]-التعليمة رقم 6985، مؤرخة في 2012/07/04، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

[14]-قديري الطيب، المرجع السابق، ص.190

[15]- نفس المرجع، ص 191.

[16]- الفصل 31 من قانون التحفيظ العقاري الجديد المغربي المعدّل بقانون 07-14.

[17]- عبد العالي محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري في المغرب، المركز العربي الثقافي، الطبعة الأولى، الدار البيضاء ، 2003 ، ص 59.

الاسباب المفضية لمنازعات الترقيم العقاري في إطار عملية المسح

الدكتورة/ خوادجية سميحة حنان
جامعة قسنطينة (الجزائر)
samihahanene@yahoo.fr

****

ملخّص

ترتكز عملية المسح العام للأراضي على الجانبين المادي والقانوني للعقار ،ونتائجها تصب في البطاقة العقارية ثم الدفتر العقاري الذي يحوي تفاصيل تتعلق بالجانب التاريخي للملكية، وعلى كل مستجدات والتصرفات المتعلقة بالعقار ، وبالتالي يعد بطاقته التعريفية .إلا أن النزاعات المطروحة أمام القضاء . الجزء الهام لفة، هو الامر الذي يدفعنا في هذه الورقة البحثية للوقوف عند الاسباب المفضية لمنازعات الدفتر العقار منها يرتبط بالطعن في حجية الدفتر العقاري، مما يزعزع الثقة ولا يوفر الائتمان الكافي، رغم أن منحه عملية معقدة تتطلب إجراءات متتالية مرور لجنة المسح وأعوان محققين من مصالح مختي والتي يمكن إجمالها فيما يلي :

-عدم تطهير التركة العقارية من تبعات السياسات العقارية السابقة المتميزة بالتدبدب، واتباع إصلاحات ظرفية وآليات وقتية ساهمت بشكل كبير في النزاعات، دون إهمال سن نصوص قانونية من شأنها إدماج العقارات في حساب المجهول بطريقة غير مدروسة، والاهم التركيز على الاسراع للتقدم في المسح على مستوى التراب الوطني دون التركيز على الجدية والدقة في القياسات وضبط الوضعية القانونية والمادية للعقارات.

الكلمات المفتاحية:

الترقيم العقاري – الترقيم المؤقت – الدفتر العقاري – الترقيم النهائي – حساب مجهول.

مقدّمة :

ليتمكن المحافظ العقاري من تأسيس السجل العقاري ،يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وعلى إثر هذا الايداع والتحقق من اكتمال الوثائق المسحية اللازمة كما ونوعا ، يؤسس المحافظ العقاري محضر تسليم معد من قبله،يعد التاريخ المدون فيه نقطة نفاذ الترقيمات العقارية[1]، ويجب ان يكون محضر تسلم الوثائق موضوع إشهار بكل الوسائل المناسبة خلال ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إستلام وثائق المسح وذلك طيلة أربعة أشهر[2]، قصد إعلام المعنيين وتسليم أصحاب الحقوق العينية العقارية كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة من المحافظ العقاري حسب حالة الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم العقارية المؤقتة[3] .

ويشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية[4]، بل من الضروري أن تكون الترقيمات فورية لأن التحويلات العقارية يمكن أن تحدث قبل الشروع في الترقيم بالسجل العقاري[5] .

-وتبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم حسب نوعية السندات المقدمة ومدى حجيتها ومطابقتها للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ،وحسب توافر عناصر الحيازة القانونية التي تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم.

وعلى أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح ،يباشر المحافظ العقاري بعملية الترقيم في السجل العقاري، والترقيم في السجل العقاري ينحصر في إحدى الصورتين الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي.

الترقيم المؤقت :في حالة عدم حيازة الشخص السند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح ،يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت خلال أجال محددة ليتحول باستنفاذها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقيم نهائي ويترتب في هذه الحالة تسليم المحافظ المستفيد شهادة الترقيم المؤقت تبعا لأحكام المواد 13و14 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أو المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005.

ويتحدد أجل الترقيم المؤقت في شكل : **الترقيم المؤقت لمدة اربعة أشهر**[6]:ويخص العقارات بدون سند ملكية لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب تطبيقا للقانون المدني،أي لا تقل مدة الحيازة عن15 سنة، كما يدخل في نطاق الترقيم المؤقت المالك الظاهر الذي له شهادة حيازة [7]، الممنوحة طبقا لأحكام المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 .

والترقيم المؤقت لمدة سنتين :عند غياب سندات الملكية الكافية ، ولم يتمكن المحافظ العقاري من خلال عناصر التحقيق من تحديد حقوق الملكية،يتم الترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح ،كذلك إذا تم الاستناد على الحيازة دون أن تكون مدعمة ومعززة بسندات تثبتها، أو لايوجد وقائع وتصريحات من قبل الشاغلين المجاورين لتدعمها .

-وحسب التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي العام والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، إذا ظهرت وقائع جديدة تزيح الشك في ملكية العقار يصبح الترقيم نهائيا .

والترقيم المؤقت لمدة 15 سنة [8]،حيث يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه او حائزه في حساب ما يسمى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح الاراضي ،ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وبعد استنفاذ أجل 15 سنة وعدم ظهور وقائع أخرى كالمطالبة به على أساس سند ملكية مشهر أو سند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيازة يرقم وبصفة نهائية باسم الدولة

-الترقيم المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للاملاك الخاصة للدولة دون دفع ثمن الحيازة:

وهي حالة تشييد بنايات تم معاينتها من قبل أعوان المسح برخصة أو دونها على أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة للبناء والتعمير في مفهوم قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،استفاد منها شخص ليس له سند قانوني للملكية ،ولم يتمكن المالك الظاهر تبرير الدفع كليا أو جزئيا لدى قابض البلدية او لدى مصالح أملاك الدولة ،تتم عملية القيد مؤقتا إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية.

ومثل هذه الوضعيات منتشرة عبر كامل التراب الوطني إما ترتبت عن قرارات تخصيص او شهادات إدارية ليست لها أي قيمة قانونية حررتها البلديات في إطار قانون الاحتياطات العقارية للبلدية (الامر 74-26) ، لاسيما السندات المسلمة في اطار المرسوم 85 -212 المؤرخ في 13 اوت 1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذي يحوزون فعلا اراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم، وبقيت معلقة بسبب تقاعس الادارة عن اتمام إجراءات التسوية وإدماج العقارات وفقا ما تقتضيه المادة 88 من قانون التوجيه العقاري 90-25 ، وتقرر معالجتها بموجب المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 [9] ،حيث إذا لم يبرر المالك الظاهر دفع ثمن الحيازة كليا أو جزئيا تتم عملية القيد مؤقتا دون التقيد بالآجال ، أما اذا تم دفع الثمن كليا يتم الترقيم النهائي .

-الترقيم النهائي : تطبيقا لاحكام المادة 12 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في حالة ما إذا كان السند القانوني[10] لا يترك مجالا للشك في ملكية العقار المحقق فيه يتم الترقيم النهائي ،ويسلم على إثره دفتر عقاري للملاك المعترف بهم ،ويدخل في طائفة الترقيم النهائي، الاشخاص الذين يحوزون سندات لها حجية مطلقة في مجال حق الملكية العقارية مثل سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع القديم باستثناء الواردة على أراضي العرش أو المسلمة إثر عمليات الثورة الزراعية مع مراعاة قرارات الاسترجاع من قبل ملاكها الاصليين في ظل قانون التوجيه العقاري لا سيما السندات القضائية و العقود التوثيقية سواء كانت مشهرة أو غير مشهرة ،والأشخاص الذين يحوزون عقود عرفية ثابتة التاريخ بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل أول جانفي 1970 .

إلا أنه صدر قانون المالية لسنة 2019 تضمن في أحكامه تدابير من شأنها أن تفتح المجال لعدم الاستقرار القانوني ومنازعات معقدة ، حيث نصت المادة 34 المعدل لأحكام المادة 11 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أن:<< المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو التاي : -بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهرة ، يكون الترقيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح >>، وهو ماسيخلق فراغا قانونيا في الفترة التي تسبق يوم استلام وثائق المسح بما يهدد استقرار المراكز القانونية .

-وسواء كان الترقيم نهائيا أو صيرورة الترقيم المؤقت نهائيا، يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الاجراء الاول دفتر عقاري يشكل سند الملكية [11]،تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية .

ورغم أن الدفتر العقاري الموضوع على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الاراضي ، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في الملكية العقارية في المناطق الممسوحة ،ورغم أن منحه عملية جدية ومعقدة تتطلب مرحلة تحضيرية وأخرى ميدانية تتجسد في مرور لجنة المسح التي تضم ممثلي مصالح مختلفة برئاسة قاضي مختص يعين من قبل رئيس المجلس القضائي دون إهمال عمل فرق المسح ،إلا أن أروقة القضاء تعج بالمنازعات للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري ، **وهو ما اثار انتباهنا هل المصطلح الأدق: إلغاء الدفتر العقاري أو إلغاء الترقيم النهائي؟ ،ويتبادر لنا تساؤل ثاني:ماهي انواع منازعات الترقيم العقاري ؟وما هي الاسباب المفضية لمنازعات الترقيم العقاري؟.**

إن الإجابة على هذه الاشكالية ، تقتضي تقسيم الورقة البحثية الى عدة محاور :

المحور الأول: ضبط المصطلحات بين إلغاء الدفتر العقاري وإلغاء الترقيم النهائي .

المحور الثاني :طبيعة منازعات الترقيم العقاري .

المحور الثاني :طبيعة الاسباب المفضية لمنازعات الدفتر العقاري .

المحور الأول

ضبط المصطلحات بين إلغاء الدفتر العقاري وإلغاء الترقيم النهائي

ارتأينا قبل الخوض في الورقة البحثية التمييز بين مصطلح الغاء الترقيم العقاري النهائي ،وإلغاء الدفتر العقاري، باعتبار الترقيم النهائي وحده يتم إعادة النظر فيه عن طريق القضاء تطبيقا للمادة 16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

ومرد هذا الجدل الواسع ،اختلاف الباحثون [12] حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فهناك اتجاه يعتبره قرار إداري لتوفره على مقوماته ،فهو:

- يخلق آثار قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة وخاصة لم تكن موجودة وقائمة ،وتعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة من قبل

-صادر عن سلطة إدارية مختصة.

- عمل قانوني إنفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة .

أما الرأي الثاني، يرى أن الدفتر العقاري ليس قرار إداري ، لأنه لا يعد عمل انفراديا كما لا يحدث أثرا قانونيا بل أن دوره كاشف للمراكز القانونية ،وبالتالي مجرد شهادة ادارية لان توقيع المحافظ العقاري يقتصر على الاشهاد بمطابقة هذا الاخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني .

وبين الاتجاه الأول والثاني ،ذهب الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع في القرار رقم 133 المؤرخ في 2012/10/15[13] في اتجاه الرأي الأول ، مضمونه أن طلب إبطال الدفتر العقاري بمثابة إبطال الترقيم النهائي المسجل في الدفتر العقاري ، والترقيم النهائي قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية ،والقضاء الاداري هو المختص بإبطال الدفتر العقاري .

وفي نفس الاتجاه ،صدر قرار آخر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 666056 المؤرخ في 2011/07/14، المبدأ لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الاداري [14] .

-وحسب رأينا وتأييدا للرأي الثاني ،الدفتر العقاري ليس قرار إداري وإنما مجرد سند إداري، وحجتنا ندعمها بالاستناد على عدة مواد التي تذهب في نفس الاتجاه منها ، المادة 18 من الامر 75-74 ا التي تنص على مايلي يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الاجراء الاول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية . وأن العقود الادارية والاتفاقات موضوع الاشهار لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري مرفقة بالدفتر العقاري .تنص المادة 19 من نفس الامر: تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري .

وتضيف المادة 46 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي يسلم الدفتر العقاري الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ،وكل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقة جديدة يؤدي الى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد.

وبذلك الدفتر العقاري عبارة عن سند ومحرر رسمي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح الاراضي العام .

وحسبنا ، المصطلح الصواب هو إلغاء الترقيم العقاري النهائي ، لأنه لا يوجد مادة في المرسوم 76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنص على الغاء الدفتر العقاري ،عكس ما جاء في المادة 16 والتي نصت على الغاء الترقيم النهائي. كما ان المادة 19من الامر 75-74 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري تؤكد على أن الدفتر العقاري سندا للملكية .

والدفتر العقاري، هو نموذج صادر بموجب قرار وزاري في 1976 [15]،وهو مستنسخ للبطاقة العقارية و يشكل سندا للملكية، **وحجتنا المتينة أنه** من المفروض في حالة صدور حكم بإلغائه ، تنتهي آثاره القانونية كأي قرار إداري ، لكن الدفتر العقاري من خصائصه أنه قابل للتداول [16] ،والدليل انه بصفة استثنائية المحافظ العقاري دون ان يطلب الدفتر العقاري يقوم بالإشهار إذا صدر قرار قضائي بدون مساعدة المالك أو ضده ، وفي هذه الحالة المحافظ يبلغ الاشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار بإيداع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم من تاريخ إشعار بالاستلام الرسالة قصد ضبط بيانات العقار في الدفتر العقاري[17].

من خلال هذه الحجج ، المصطلح الأصح هو إلغاء الترقيم العقاري النهائي ،وهو قابل للإلغاء امام الجهات القضائية المختصة. وأسباب الالغاء هي اسباب شكلية وموضوعية متعددة. وحسب وجهة نظرنا مصطلح الغاء الدفتر العقاري مصطلحا خاطئا عادة ما يقع فيه الاساتذة المحامين وكذلك القضاة.

من جانب آخر، هناك اتجاه[18] يطالب بإنهاء العمل بالدفتر العقاري ويعتبرون انه اخذ مكانة كبيرة تجاوزت أحيانا عقد الملكية ، و لا يمكن بأي حال من الاحول ان يحل محل العقد التوثيقي الذي يمثل اهم وثيقة تثبت التصرف لأنه يحرر من قبل ضابط عمومي هو الموثق ،ومايدل على عدم اهميته أنه عادة مايرفق بوثائق أخرى كما هو الحال بالشهادة السلبية أو الشهادة العقارية .

المحور الثاني

طبيعة منازعات الترقيم العقاري

- يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الاراضي، ويعتبر الترقيم العقاري سواء المؤقت او النهائي قد تم من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق المسح الاراضي[19] .إلا ان ذلك لا يمنع من الاعتراض على هذا الاجراء من قبل أشخاص حضروا العملية أو تغيبوا عنها وسجلت حقوقهم باسم الغير.

ويمكن تصنيف منازعات الترقيم العقاري إلى صنفين :منازعات الترقيم العقاري المؤقت ومنازعات الترقيم النهائي .

أولا- طبيعة منازعات الترقيم العقاري المؤقت :

تمر منازعات الترقيم العقاري المؤقت بعدة مراحل قبل وصولها الى مستوى القضاء ،حيث خول المشرع للمحافظ العقاري سلطة حلها على المستوى الاداري بإتباع قواعد إجرائية ، وهو مايدفعنا للبحث عن افتراضات منازعات الترقيم العقاري المؤقت في مرحلة أولى ،ثم القواعد الاجرائية للفصل في منازعات الترقيم المؤقت إداريا .

1-افتراضات منازعات الترقيم العقاري المؤقت :

- يمكن افتراض عدة منازعات في الترقيم المؤقت على النحو التالي :

الاحتمال الاول:ظهور صاحب الحق(المالك الحقيقي) أثناء عملية الترقيم المؤقت (4 اشهر أو 2سنتين).

-طبقا لنص المادة 88 من قانون المالية 2018 [20]،إذا ظهر المالك الحقيقي (صاحب عقد مشهر) ،يتم ترقيمه نهائيا باسم صاحب العقد ، وهذا بعد التحقق من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيما مؤقتا. يبلّغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت ،في حالة ما إذا كان لم يكن لهذا الشخص موطن معروف ، وترسل نسخة من هذا القرار لغرض التبليغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الاعلانات لمقر بلدية موقع العقار. أما إذا ظهر صاحب الحق (المالك الحقيقي) بعد فوات مدد الترقيم المؤقت ،يرفع النزاع أمام القضاء حسب طبيعة وأطراف النزاع .

الاحتمال الثاني تزاحم الحيازة أو السندات المقدمة من قبل الاطراف: لفت انتباهنا نقطة تتعلق بالترقيم المؤقت و ممارسة الحيازة، نفترض أن شخص كان حائزا مدة 14 سنة ،ولأي سبب من الاسباب لم يمارس حيازته مدة سنة واحدة ،ثم جاء شخص آخر ووضع يده على العقار وأثناء مرور لجان المسح العام للأراضي تم الترقيم المؤقت لمدة سنتين لصالح الشخص الثاني، وتحول الترقيم المؤقت الى نهائي ومنح له دفتر عقاري . فالحائز الأول لا يستطيع ان يمارس دعوى استرداد الحيازة تطبيقا للمادة 524 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية لان حيازته لم تستمر لمدة سنة على الأقل كما أنه لا تقبل دعوى حيازته ومن بينها دعوى استردادها لأنها لم ترفع خلال سنة من التعرض تطبيقا لأحكام المادة 524 فقرة 02 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية . وبذلك ، حماية الحائز حيازة مادية وليست قانونية .

من جانب آخر، في حالة تزاحم الحيازة ،قضت المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25، بان الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل

الاطراف من حيث قوتها الاثباتية ،وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الاحق بالتفضيل [21] ،حيث جاء فيه ما يلي: ومادام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها والذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين، حسب المادة 14 من المرسوم 76-63 ـــفإنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مدى مطابقته للارض محل النزاع من عدمها . وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الارضية محل النزاع باسمه وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار غليه أعلاه ،وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثا في الحيازة الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم" [22].

الاحتمال الثالث :منازعات مرتبطة بالأخطاء في القياس والمساحات :

- قد تقع أخطاء أو توسع في القياس من قبل خبراء المسح الطوبوغرافيين، مما يترتب عليه فارق في المساحات ،ونظرا للضرر الذي يتسبب لأصحاب الحقوق من ضياع أملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الاراضي ،فإن كان فرق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى النسبة المحددة المقدرة بـ20/1 من المساحة الاجمالية بمناسبة قسمة أو بيع فيمكن اشهاره بالمحافظة العقارية ،أما إذا تجاوزت النسبة المقدرة ب 20/1 من المساحة الاجمالية ، لا بد من تسوية هذه الوضعيات قبل صيرورة الترقيم نهائيا وتسليم الدفتر العقاري ،والتي تختلف باختلاف محل فارق المسح.

-**حالة فارق المسح لا يعود اصل ملكيته إلى الدولة** [23]:يلاحظ احيانا فوارق مساحات على عقارات لا يعود اصل ملكيتها على الدولة ،حيث إذا لوحظ أن الفارق في المساحة لا يفوق النسبة المسموح بها 20/1،يتعين الاخذ بالقياسات الجديدة ،خلال عملية المسح الاراضي ومنه يتم الترقيم النهائي لصالح الحائز على سندات الملكية على أساس القياس الجديد .لكن بشرط أن هذا الفارق ليس ناجم عن حالة تعدي على ملكية مجاورة[24] .

اما اذا لوحظ أن فارق المساحة يفوق الحد المسموح به المقدر ب 20/1 على المحقق أن يذكر ذلك في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق ، وهذا حتى في غياب أي احتجاج ،وهذا الفارق يجب ذكره في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور قصد تمكين أي شخص له الصفة ابداء ملاحظاته واحتجاجه خلال شهر من الايداع على مستوى البلدية [25] .كما أن ذكر فارق المسح هو بمثابة وسيلة يعلم بها المحافظ العقاري أن فرقة المسح عملت بدراية مما يجنبه مطالبة مصلحة المسح الاراضي القيام بعمليات التأكد من المساحات[26].

وفي حالة عدم وجود اعتراض حول فارق المساحة، خلال المدة المحددة (سنتين أو أربعة أشهر) تتحول الترقيمات المؤقتة إلى ترقيمات نهائية عملا بأحكام المواد 13 و14 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ويتعين على المحافظ العقاري إعداد وتسليم الدفتر العقاري، ولا يبقى على اصحاب الحقوق إلا رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لإلغاء الترقيم العقاري[27].

حالة فارق المسح يعود أصل ملكيته للدولة :تم التطرق إلى حالة الفوارق الزائدة للمساحات على حساب قطع أراضي تابعة للدولة بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 [28] التي تحدد كيفية التسوية الملائمة، حيث أن الجزء الزائد أو المساحة التي تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ20/1 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الاداري لقطعة الارض والتي كانت ملكا للدولة و المتنازل عنها لصالح الخواص في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية أو قانون 81-01، يتم التنازل عنها لصاحب العقد الاداري أي الشاغل الحائز على سند الملكية بشرط أن لا

تشكل في أي حال من الاحوال قطعة ارض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير ،بمعنى ان لا تشكل قطعة أرض صالح لانجاز البناية جديدة ، وفي هذه الحالة يتم الترقيم لصالح الدولة [29] ، أما في الحالة العكسية أي لم تشكل وعاء عقاري صالح لانجاز بنايات جديدة أو مساحة مشغولة بالبنايات [30]،يتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند الملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحقيقية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة.

2-القواعد الاجرائية للفصل في منازعات الترقيم المؤقت إداريا : يحق لكل شخص يرى أن له حق اعتدي عليه من قبل الآخرين، وهذا الترقيم المؤقت (4 اشهر أو 2 سنتين)من شأنه أن يمس بحقه أن يوجه احتجاجا للمحافظ العقاري وللطرف الخصم بموجب رسالة موصى عليها[31]،ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية .

-وقصد مصالحة الاطراف المتنازعة والوصول إلى حل ينهي النزاع ،يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الاطراف كتابيا ويخصص لهم جلسة صلح تنعقد تحت اشرافه يقتصر دوره خلالها في تقريب وجهات النظر.

يمكن ان تفضي الجلسة الى ثلاث احتمالات :

- ✓ **محاولة صلح ناجحة** : في حالة توصل الاطراف لحل ينهي النزاع يحرر المحافظ العقاري محضر المصالحة وتكون الاتفاقات الاطراف المدرجة في المحضر قوة الالزام الخاص [32].
- ✓ **محاولة صلح فاشلة** :إذا لم يتفق الاطراف طبقا لنص المادة 3/15 من المرسوم 76-63 ، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للاطراف ،ويكون للطرف المدعي مهلة 6 اشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض امام الجهة القضائية المختصة، وتشهر الدعوى القضائية في نفس المهلة ،ويبقى العقار محتفظا بترقيمه المؤقت إلى غاية صدور الحكم القضائي النهائي[33] .
- ✓ **غياب أحد طرفي الجلسة:** قد يوجد صعوبة فيما يخص غياب احد طرفي جلسة الصلح (المعترض او المعترض ضده) [34] وهو مايؤدي بالمحافظ العقاري في معظم الاحيان إلى إعداد مباشرة محضر عدم الصلح .

ونظرا لغياب نص قانوني ،تدخلت المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 07 اوت 2014 للتصدي لهذه الحالة، حيث إذا غاب أحد اطراف الجلسة يتعين على المحافظ العقاري تخصيص جلسة ثانية على أن يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاء لكلا الطرفين .

وفي حالة غياب المعترض او المعترض ضده أثناء الجلسة الثانية، يتعين على المحافظ العقاري إعداد محضر عدم الصلح، أما إذا لم تُجد المصالحة ، فإن للطرف المدعي مهلة ستة (6)أشهر ابتداء من التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض امام الجهة القضائية المختصة [35] ،حيث ينظر القسم العقاري في منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري إذا كان النزاع قائما بين أشخاص القانون الخاص، وهو ما أكده مجلس الدولة في قراره المؤرخ في 2009/10/29 لما جاء فيه "....أن الامر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط ومادام أن النزاع يخص اشخاص طبيعية ، يتعين تأسيسا على ماسبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد وإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي " [36]، ويحتفظ الترقيم بطابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي ،لكن الواقع العملي [37]أثبت أنه في بعض

الاحيان خلال مراحل الدعوى صاحب الترقيم المؤقت يقوم بإيداع الترقيم النهائي مما يهدد استقرار المعاملات ويتعارض مع النصوص القانونية التي توجب الاحتفاظ بالطابع المؤقت إلى غاية صدور الحكم القضائي.

المهم إذا كان النزاع قائما بشأن الترقيم المؤقت بين شخص من القانون العام والخواص ينظر في النزاع الجهات القضائية الإدارية تطبيقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ــولا يشترط القانون لقبول الدعوى أمام الجهة القضائية وجوب الاعتراض المسبق على الترقيم المؤقت أمام لجنة البلدية لمسح الاراضي او المحافظ العقاري،وهو اتجاه المحكمة العليا (الغرفة العقارية) وقرارها رقم 704846 المؤرخ في 2012/04/12 .[38]

ثانيا :منازعات الترقيم النهائي :لا يمكن حسب المادة 16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي تطبيقا لأحكام المواد 12و13 و14، إلا عن طريق القضاء .

وفي هذا الاتجاه ذهب قرار المحكمة العليا (الغرفة العقارية) رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23 [39]، الذي قضى بأنه لا يجوز اعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء .

ولفت انتباهنا في نص المادة 16 مصطلح " **إعادة النظر**" ،هل يتم تكييفها على أنها دعوى الالغاء او التفسير أو دعوى القضاء الكامل ،الغالب أن المعنى هو دعوى الإلغاء ، وهي لم تتطرق للتصحيح أو التعديل أو إعادة الترقيم، والواقع أن دعاوى الترقيم النهائي ، غالبا ما تكون دعوى القضاء الكامل لان عادة المطالبة تخص إلغاء الترقيم النهائي والمطالبة بإعادة الترقيم للطرف المتضرر .

من جانب آخر المادة 16 من المرسوم 76-63 جعلت المجال مفتوحا للمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي دون تحديد اجل مسقط ، مما يفتح المجال في رفع الدعوى للطعن في البيانات المدونة في السجل العقاري حتى بعد مرور فترة طويلة المدى من صيرورة الترقيم نهائيا، وحصول المعني بالأمر على دفتر عقاري، وهو ما يؤثر على استقرار المعاملات العقارية ويتعارض مع الائتمان العقاري .

المحور الثالث

طبيعة الأسباب المفضية لمنازعات الترقيم العقاري

من الأسباب الرئيسية لمنازعات الترقيم العقاري ، الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني دون تطهير الوضعية القانونية للعقارات من السياسة العقارية السابقة ،وأسباب متعلقة بالحالة الواقعية ،وعدم مهنية فرق المسح واعتمادها على وثائق تجاوزها الزمن ،لاسيما عدم تناسق جهود المصالح المختلفة.

أولا – عدم تطهير الوضعية القانونية للعقارات من السياسة العقارية السابقة :

ان السياسة العقارية الاستدمارية، لم تطهر من جذورها بعد الاستقلال حيث برزت نزاعات متعددة [40]، إذ يوجد من الجزائريين الذي أجروا أراضيهم للمعمرين ولم يكن لهؤلاء سندات تثبت ذلك ،بحيث أدمجت أراضيهم وأملاكهم مباشرة بعد مغادرة المستأجرين المعمرين في أملاك الدولة الجزائرية مما تعذر عليهم إحقاق حقوقهم، كونها كانت تابعة لدومين الدولة الفرنسية تطبيقا لقانون سيناتوس كونسولت، أو أنهم اكتسبوا الملكية في العهد

الاستعماري بموجب سندات ملكية رسمية بموجب التحقيق الجزئي، إلا أن السلطات الجزائرية لم تتحقق ولم تطهر الوضعية القانونية لعقاراتهم وأدمجت ضمن أملاك الدولة بموجب الامر 66-102 والذي أدمج الاملاك الشاغرة ضمن املاك الدولة .

وفي مرحلة النظام الاشتراكي سرعان ما أحكمت الدولة سيطرتها على العقار من خلال تكريس وتوسيع الملكية العقارية للدولة باعتبارها أعلى ملكيات الدولة، وبالمقابل تهميش وحصر الملكية الخاصة دون تطهير التركة العقارية المتناقضة التي خلفها الاستعمار الفرنسي .

-وفي هذا السياق ، بادرت الدولة في بداية الأمر بإدماج الأملاك العقارية والأراضي الشاغرة ضمن تراثها العقاري من خلال إصدار نصوص قانونية وتنظيمية لحماية هذه الأملاك، فصدر مرسوم 62-02 [41] المؤرخ في 1962/10/22،تلاه المرسوم 62-03 [42]ليدعم هذه الحماية بحضر أنواع التصرفات في الأملاك الشاغرة،.

ورافق التدابير التنظيمية التي تهدف لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، تدابير قانونية وتنظيمية وضع تحت حماية الدولة الأراضي التي تمتلكها البرجوازية الأجنبية [43]، وبعض الأعوان المنتمين للبرجوازية المحلية، الذين استغلوا الظروف للاستيلاء على الأملاك العقارية للمستوطنين بأثمان بخسة، وتدابير موضوعها مصادرة الأملاك العقارية للأشخاص الذين ارتكبوا أعمالا منافية للثورة [44] والمدرجون ضمن عملاء الاستعمار.

-وفي مرحلة تالية ،اتجهت للسيطرة الكلية على مجال العقار لبناء الاشتراكية التي لا يمكن أن تقوم إلا بسيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج، فمن خلال صدور الأمر 71-73 [45] المؤرخ في 1971/11/08 لجأت الدولة لتنفيذ الثورة الزراعية مؤمنة أن نمو القطاع الفلاحي وازدهاره، لن يتحقق إلا من خلال تفكيك أوصال الملكية العقارية الكبرى المحتكرة من قبل البرجوازية المحلية التي تمثل امتدادا للاستعمار وإعادة توزيعها توزيعا عادلا [46] .

وإن تطبيق قانون الثورة الزراعية [47]،دفع الملاك اللجوء إلى طريقين للتهرب من إجراءات التاميم ،الاول توسيع مساحة الملكية المبنية ،تاركين ما يكفي لاحتياجاتهم الخاصة من الاراضي الزراعية ،اما الطريق الثاني تمثل أساسا في بيع المساحات الزائدة من الاراضي الزراعية لتوجيهها للبناء[48].وهو ما يتعارض مع سياسة الدولة للتحكم في مجال العقار الفلاحي .

- وفي المجال العمراني ، الأمر 74-26 [49]المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية ،جعل البلدية المتعامل الوحيد في المعاملات العقارية داخل المحيط العمراني، حيث كانت السياسة العقارية آنذاك ترتكز أساسا على التحكم المباشر للدولة للعقار العمراني من خلال الاحتكار التي كانت تمارسه البلديات.

- ويتجلى الاحتكار من خلال إدماج جميع الأراضي مهما كانت طبيعتها القانونية[50] الواقعة في حدود المنطقة العمرانية، ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية ،وتحديد المساحات الزائدة[51] التابعة للخواص في حدود الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء [52]،أما المساحات المحتفظ بها باستثناء نقل ملكيتها للخلف العام عن طريق الإرث لا يمكن التصرف فيها بأي كيفية إلا لصالح البلدية.

إلا أن تطبيق قانون الاحتياطات العقارية البلدية أثبت حدوده في ضبط العقار في المجال العمراني ،حيث ثبت في الفترة المتراوحة ما بين 1962 –1985 تضاعفت مساحة أغلب المدن الجزائرية وانتشار الفوضى العمرانية بسبب تقييد التصرفات لصالح البلدية، ونفاذ الاحتياطي العقاري العمومي، وبالتالي فشل سياسة التحكم في مجال العقار العمراني .

ومصدر عدم التحكم وضبط العقار العمراني وما ترتب عنه من منازعات ،هو عدم احترام إجراءات [53]إدماج الأراضي الموجودة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، وبالتالي عدم تجسيد تحويل الملكية لصالح البلديات [54]،لاسيما استيلاء البلدية في ظل الاحتياطات العقارية على الأراضي دون مآل واضح لا يستجيب لمعيار نزع الملكية للمنفعة العامة ودون تعويض أحيانا ،و الدليل على ذلك صدور بتاريخ 10 أفريل 2004 منشور من وزارة المالية رقم 001582 [55] موجه إلى مديري أملاك الدولة كل الولايات ومديري الحفظ العقاري، يحث على تعويض الخواص عن ممتلكاتهم العقارية المدمجة في الاحتياطات العقارية للبلديات في ظل الأمر 74- 26 ، لوجود خروقات تتعلق أساسا بهذا الموضوع ،واستمرار هده الوضعية من المنازعات بين حقوق الملاك القدامى والجدد يعيق الاستثمار في العقارات بجميع أنواعه [56]،ويؤدي لبروز منازعات على مستوى القضاء [57].

وما يثبت ان قانون الاحتياطات العقارية البلدية من الاسباب المفضية لمنازعات الدفتر العقاري ، صدور قرار مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) رقم 84937 المؤرخ في 29ماي 2014 [58] يتضمن في حيثياته الوقائع التالية ،حيث أن بلدية الجلفة تملك عقار آل إليها في إطار الاحتياطات العقارية البلدية صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية الجلفة ،وقامت بتجزئته بموجب رخصة تجزئة وبمناسبة إيداع وثائق المسح اكتشف المحافظ العقاري ترقيم 1000م^2 ترقيما مؤقتا إلى السيد (ب ط) إستنادا على عقد اداري غير مشهر انتهى بحصول المستأنف عليه على دفتر عقاري ، وهو ما يعني أن عقار واحد مرقم ترقيما مزدوجا ، الاول باسم البلدية ، والثاني ملكية خاصة ،وهو ما يتطلب تصحيح الوضعية وإلغاء أحد الترقيمين والإبقاء على ترقيم واحد ، حيث قرر مجلس الدولة أن الترقيم المطعون فيه لصالح الخواص جاء بعد الترقيم المطعون فيه لرخصة التجزئة كمساحة خضراء باسم البلدية ،والمساحات الخضراء من الاملاك العامة ولا يمكن التصرف فيها ولهذه الاسباب في الشكل قبول الاستئناف وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والتصدي لموضوع النزاع بإبطال الترقيم العقاري لصالح (ب ط) وإعادة ترقيمها كمساحة خضراء .

وليست السياسة العقارية المتبعة في العهد الاشتراكي وحدها التي تسببت في نزاعات ، بل إن صدور قانون التوجيه العقاري 90- 25 المعدل والمتمم ،كان له الاثر الكبير في تزايد النزاعات بسبب فرض شروط مجحفة[59] في حق بعض الملاك الاصليين حرمتهم من إسترجاع أراضيهم ،واستثناء أراضي أخرى كما هو الحال بالنسبة لأراضي العرش[60] دون الاهتمام بأصحاب سندات الملكية الناتجة عن التحقيق الجزئي (الميداني)الذي قامت به السلطات الفرنسية وتحصل فيه الملاك على سندات ملكية نهائية بعد مجموعة من الاجراءات [61]منظمة بموجب قانون 1897/02/16 ،بناء على طلب يقدمه الحائز للادارة بمحض إختياره ، كما يوجد سندات ملكية ناتجة عن التحقيق الاجباري الكلي أو الجماعي المنظمة بموجب قانون 1926/08/04 والذي أرادت الادارة الاستعمارية تعميمه إجباريا دون حاجة لطلب الملاك والذي يترتب عليه تحويل طبيعة الارض من أرض عرش إلى أراضي ملكية خاصة لكن العملية لم تكتمل .

هذه السندات لها حجية إثبات وهي مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية التي تحتفظ بها[62].رغم ذلك السلطات الجزائرية أهملت السندات السابقة وأخضعت تنظيمها وإستغلالها إلى الامر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية في مرحلة أولى، إذ أن المستغل الشرعي لأرض العرش الذي لا يخدمها بصفة شخصية ومباشرة تسري عليه أحكام المتعلقة بالمالكين غير المستغلين [63] ،ثم في مرحلة تالية الغي قانون الثورة الزراعية بموجب

قانون التوجيه العقاري 90- 25ليوزع نصيب منها للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم في إطار قانون87-19الملغى[64]، ونصيب آخر منها وزع في إطار المرسوم التنفيذي97-438 المتعلق بمنح الامتياز على الاراضي الاملاك الوطنية المتواجدة في المناطق الاستصلاحية المحددة بموجب قرار وزاري مشترك .

- من جانب آخر، تزايد المنازعات، سببه غياب مؤسسات الدولة في العشرية السوداء ،حيث أن المندوبيات التنفيذية المعينة مكان المجالس المنتخبة المُحلة في تلك الفترة عقب وقف المسار الانتخابي ساهمت في تحويل العقارات ،حيث ثبت تحرير عقود على العقارات ليس لها أي قيمة قانونية على العقارات ، وفي ذلك صدر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) القرار رقم 024778 المؤرخ في 2006/06/28[65] يقضي بأن الشهادات الإدارية المحررة من طرف رؤساء البلديات لا تعد سندات قانونية للملكية .

ولا يعد تجاوز الممثلين المحليين صلاحياتهم السبب الوحيد في عدم تطهير الأوعية العقارية ،حيث ان كثير من السندات تم تحريرها من قبل كتاب عموميون أو الوكالات العقارية ليست لها أي قيمة قانونية، يرافقه أن كثير من الخواص أبرموا عقود عرفية بعد سنة 1971م مخالفة للأحكام القانونية والتشريعية السارية تفاديا للإجراءات القانونية المتعلقة بالشهر، وما يستتبعها من عدم دفع الرسوم التي تفرضها الدولة في مجال نقل الملكية ،ويقوم شاغل الارض البناء عليها وتغيير الوضعية المادية للوعاء العقاري دون تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري المنجز عليه البناية.

ثانيا- المرحلة الانتقالية بين نظامي الشهر العيني والشخصي :

إن المرحلة الانتقالية بين نظامي الشهر الشخصي والعيني خلفت صعوبات ومنازعات ،خاصة بعد استحداث آليات قانونية (مثل شهادة الحيازة وعقد الشهرة [66] في المناطق التي لم يشملها عملية المسح ،ثم إمكانية الاعتماد عليها في عملية المسح هو ما ساهم في الانحراف وتعقيد الامور. وحتى وإن كان الهدف الاساسي والمبدئي في استحداث هذه الآليات المفضية للتقادم المكسب هو تطهير الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار القانوني ،إذ أن منطق استقرار المعاملات يقتضي التسليم بالحق لمن حازه مدة معينة وتعامل الناس معه باعتباره هو المالك الظاهر.

وإن الاستناد على شهادة الحيازة في عملية المسح التي تمثل مرحلة انتقالية للمرور للنظام الشهر العيني كان له في بعض الاحيان أثر سيئ على ضمان الائتمان العقاري وخلق منازعات بين أصحاب الحقوق العينية التي قد تحوز على عقود رسمية من جهة ، والذي يدعي الحيازة الذي سلم له دفتر عقاري على إثر شهادة الحيازة ،مما يهدد المراكز القانونية ،والأسباب متعددة:

-خلال مباشرة عملية المسح العام للأراضي في المناطق غير الممسوحة، أتاح المشرع للحائز فرص الحصول على دفتر عقاري بأقصر المدد القانونية للتقادم المكسب دون الاهتمام بمبادئ الحيازة في القانون المدني ، حيث أنه خلال الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر سواء تعلق الامر باكتساب الحيازة بالتقادم الطويل أو القصير ،إذا لم يوجد اعتراض خلال هذه المدة [67]،يصير الترقيم نهائيا مما يستتبع تسليم للحائز الدفتر العقاري ، الذي يشكل سندا ملكية طبقا لمقتضيات المادة 19 من الامر 75-47 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمسح العام للأراضي.

- تسليم شهادة الحيازة تم لوقت طويل بموجب إجراءات سطحية[68]،وساهمت التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية -وزارة الاقتصاد رقم 4123 المؤرخة في04 أكتوبر 1991 [69]في عدم إستقرار المعاملات

العقارية وظهور منازعات مطروحة امام القضاء لأن التعليمة تحث على أن يكون فحص شهادة الحيازة بصفة سهلة وسريعة ،إذ يكفي للمحافظ العقاري التحقق من ذكر هوية الشخص أو الاشخاص وتعيين العقار تعيينا دقيقا وعند الاقتضاء الحصص في الشيوع .

من جانب آخر ،معاملة الحائز معاملة الحائز حسن النية الذي اتم مدته القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم المكسب ودون النظر للمدة المشترطة في القانون المدني فيه تهديد للحقوق العينية وزعزعة للمعاملات العقارية ويخلق نزاعات جمة على مستوى القضاء الذي انقسم بشان التقادم المكسب في المناطق الممسوحة وغير الممسوحة ، لاتجاهين:

-الاتجاه الاول يقر بالحجية المطلقة للدفتر العقاري، وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21 ما يلي :يؤسس الدفتر العقاري على اساس سند الملكية طبقا للامر 75-74 والمرسوم 63/76 بعد استكمال الاجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقود الملكية يكون دون جدوى [70]،يضاف إليه القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28-06-2000 [71]،حيث يعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية للعقار الممسوح ولا يسلم الى صاحبه إلا بعد إجراء عمليات المسح المعقدة مما ينجم عنه تطهير العقار أو ما يثقله من أعباء وحقوق لفائدة الغير فليس بمقدور أي شخص الادعاء خلافا لما يحتوية الدفتر العقاري . وهو الاتجاه الذي تبنته الغرفة المدنية في القرار رقم 108200 الصادر بتاريخ 16-03-1998.

اما الاتجاه الثاني استدل أصحابه بنص المادة 827 من ق م التي لم تفرق بين العقارات التي لها سندات مشهرة وتلك التي ليست لها سندات مشهرة، واستندوا على الفقه الذي يعتبر التقادم المكسب قرينة قاطعة على الملكية حتى على المالك الأصلي، وبالتالي فهم يعتبرون أن فقد المالك الأصلي لملكية جزاء له عن عدم استعمال ملكه، يرافقه نسبية حجية الدفتر العقاري تطبيقا لاحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 التي تتيح إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق القضاء ،وفي هذا الاتجاه ذهب الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا إذ بموجب قرار رقم 479371 المؤرخ في 2008/10/15 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا اعتبرت أنه لا يستثنى القانون المدني العقارات المشهرة من اكتسابها بالتقادم المسبق مستندين على نص المادة 827 من ق م.

إن هذا التباين في الاجتهادات القضائية دعمه قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا[72] ،حيث أقر الاجتهاد بأن التقادم المكسب سبب لاكتساب الملكية دون التفرقة في التقادم المكسب بين الاراضي الممسوحة والأراضي غير الممسوحة ،وهو ما يترتب عليه مزاحمة التقادم المكسب للدفتر العقاري أو الترقيم النهائي في العقارات الممسوحة، وحسب الممارسين في القضاء [73]مادام يوجد إجتهاد قضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا يقضي بإمكانية اكتساب الملكية حتى في الاراضي الممسوحة يمكن إيجاد حل وسط ، فعلى القضاة احتساب التقادم المكسب من تاريخ تسليم الدفتر العقاري وليس من تاريخ سابق لان الدفتر العقاري مبني على معاينة من ممثل أملاك الدولة وممثل مصالح المسح وممثلين المصالح التقنية في البلدية.

ثالثا- اسباب متعلقة بتسجيل عقارات واقعة في مناطق ممسوحة في حساب مجهول:

إن المجهول في النظام القانوني الجزائري مبدئيا ينحصر في المفقود والغائب طبقا لقانون الاسرة الجزائري، والمالك الهالك الذي لا وارث له ،والاملاك الشاغرة الذي لا يعرف مالكها .

والمفقود [74]هو الذي لا يعلم مكانه أو غاب عن أهله وانقطع خبره فلا يعرف حياته من موته وبهذا المعنى لا يعرف حياته من موته وانقطعت أخباره ،وفي قانون الاسرة المفقود حسب المادة 109 هو" الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته او موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم ".ويتضح لاعتبار الشخص مفقودا في مفهوم قانون الاسرة الجزائري لا بد من غياب الشخص عن موطنه والجهل بمكان تواجده، وعدم العلم بحياته او وفاته مع ضرورة صدور حكم قضائي بالفقد ليصبح الشخص في مركز المفقود.

و الغائب حسب مفهوم المادة 110 من قانون الاسرة الجزائري هو الشخص الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة ،مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير، ويعتبر كالمفقود .

أما المدة [75] التي يحكم بعدها بموت المفقود تختلف باختلاف ظروف الفقد سواء كانت في ظروف يغلب فيها السلامة كسفر الشخص لطلب العلم أو التجارة وانقطعت أخباره ،او في ظروف يغلب عليها الهلاك كالمفقود في الحروب والكوارث الطبيعية الحالات الاستثنائية.

في حالة المفقود أو الغائب ،يوجد فرضين، الفرض الاول: ترك المفقود ورثة أو ذوي الارحام ،وفي هذه الحالة تقسم أمواله بعد صدور الحكم بموته [76]،أما إذا لم يترك المفقود ورثة بالفرض أو بالعصبة أو ذوي الارحام تطبيقا لأحكام المادة 177 من المرسوم التنفيذي 12-427 ، يمكن لوزير المالية رفع دعوى باسم الدولة ليحكم القاضي بفقد الشخص أو غيابه لتتخذ التدابير المحددة في المادة 111 من قانون الاسرة 84-11 المتمثلة في حصر أموال المفقود وتعيين مقدما لتسيير اموال المفقود ،وعقب انقضاء آجال التحري والانتظار التي يحددها القاضي، يمكن لوزير المالية طلب من القاضي إصدار حكم يثبت موت المفقود، وحينئذ تفتح التركة مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة رجوع المفقود [77] ،وتعود التركة طبقا لاحكام المادة 180 من قانون الاسرة إلى الخزينة العمومية .

والصنف الثاني من المجهول القانوني ، الهالك مالك العقار الذي لا وارث له ،او لا يعرف له وارث ،وتطبيقا لأحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 ،يحق للدولة المطالبة بالعقار حسب المادة 51 من قانون90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية أمام الجهات القضائية المختصة بحكم تصريحي بانعدام الوارث، بعد القيام بالتحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة ،ويترتب على الحكم التصريحي الذي اصبح نهائيا المثبت لشغور تركة الاملاك العقارية التي تركها الهالك، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الاملاك ،وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة يمكن للقاضي التصريح بالشغور وإلحاق هذه الاملاك الشاغرة في الأملاك الخاصة الدولة[78].

في حين الصنف الثالث من المجهول القانوني هو حالة وجود عقار بدون مالك، حيث في هذه الحالة يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية ،والضرائب وعند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا ثبت ان العقار محاز من أجنبي بأي شكل من الاشكال[79].

وبالموازاة لهذا التحقيق[80]،ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل او الورثة على الاقل في صحيفتين وطنيتين، ويعلق لمدة أربعة اشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية وإذا امكن تبليغه إلى آخر محل سكن او إقامة معروف للمالك . وإذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة ابتداء من تاريخ نهاية مدة الاعلان[81]، يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة الحصول على أمر على ذيل عريضة يأمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ ويمنح الامر على ذيل العريضة لادارة أملاك الدولة تسيير العقار لمدة التقادم المكسب كما هي محددة في القانون المدني .وعند انقضاء آجال التقادم المذكور أعلاه يمكن للقاضي بعد رفع الدعوى أن يعلن الشغور والتصريح بتسليم أموال التركة ويشهر الحكم المعلن للشغور للمحافظة العقارية .وتبعا لذلك يدمج العقار ضمن املاك الخاصة للدولة .

وتجدر الاشارة ان المشرع وسع في نطاق المجهول في المادة 23 مكرر في الامر 75-74 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المضافة بموجب قانون المالية لسنة2015 [82] ليشمل كل عقار لم يعرف مالكه ولم يطالب به خلال عملية مسح الاراضي، حيث يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة .

إن هذه التعديلات تثير عدة أمور، الامر الاول أن المشرع أخلط بين المجهول القانوني والواقعي لان المسح هي حالة مادية ، من جانب آخر هذه التعديلات أثارت نزاعات فيما يخص الترقيم العقاري في المناطق الممسوحة، وذلك باعتراف رئيس الغرفة الرابعة للمجلس الدولة الذي أشار أن عدد المنازعات التي وردت إلى الغرفة التي يرأسها نهاية السنة الماضية بلغ 5504 قضية، ما يقارب نصفها يتعلق بالترقيم العقاري في المناطق الممسوحة والإشهار[83].

وما يدعم وجهة نظرنا، اعتراف مديرية املاك الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 والتي تفيد اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول، وهو الواقع الذي يفيد ان فرق المسح لم تتحل بالجدية بمهامها المتمثلة قبل كل شيئ ،في الانتقال الفعلي الى الميدان في الايام المحددة باستمارة الاشعار بالمرور، ولم تتأكد من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك او الحائز اتبعت بصرامة لازمة من حيث معاينة المكان المشغول والمستغل والتأكد من التصريحات وأقوال الشهود والجيران وحضور ممثلي البلدية وهو ما ينجر عنه الترقيم الخاطئ في حساب الدولة حسب أحكام المادة 23 مكرر من الامر 75-74 .

ونظرا لإثارة المادة 23 مكرر من الامر 75-74 نزاعات متعددة تم تعديلها بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018[84] حيث أصبح يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب بها خلال عملية مسح الاراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديدي مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال مسح الاراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وبعد استنفاد أجل خمس (15) عشر سنة يرقم العقار نهائيا باسم الدولة.

إلا أنه خلال هذه الفترة قد تقع عدة افتراضات ،الافتراض الاول : حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال 15 سنة ،يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الاراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه .

الافتراض الثاني: حالة المطالبة بالعقار على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين (2) من تاريخي إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ،يقوم المحافظ العقاري،

بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الاراضي بالترقيم المؤقت المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني ،يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب .

الافتراض الثالث : تبين من نتيجة التحقيق ان العقار المطالب به ملك للدولة او الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق .

رابعا :اخطاء مصالح المسح واعتمادهم على وثائق ومخططات تجاوزها الزمن :

في إطار مباشرة العمل بمجموعة النصوص المنظمة لعمليات مسح الاراضي تقرر التكفل بهذه العملية من طرف ممثلي ينتمون إلى مصالح مختلفة ، وعلى هذا الاساس حثت التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 في فقرتها 1-3-2 على أن التحقيق العقاري يتم التكفل به من طرف عونين محققين ينتمي احدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري والأخرى إلى مصلحة أملاك الدولة ،كما يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته ممثل هذه المجموعة فيما يخص الاملاك العقارية التابعة للبلدية .

وفي هذا الصدد ،يتعين على الاعوان المعنيين القيام بأعمال تحضيرية، من خلال الاضطلاع على مجموعة من الوثائق مثل : مخطط قانون سيناتاتوس كونسولت ، ومخطط ومحاضر التحقيقات الاجمالية والجزئية المصادق عليها ،مخطط وسجلات محتويات الغابات ،قرارات تأميم الاراضي في إطار أحكام الامر المتضمن الثورة الزراعية، وأيضا قرارات إرجاع هذه الاراضي إلى ملاكها الاصليين طبقا لقانون التوجيه العقاري 90-25 ،عقود منح قطع الاراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية والوثائق المتعلقة بأملاك الدولة وأملاك البلدية كما كانت قبل صدور الامر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية ،لا سيما الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية .

اما الاعمال الميدانية تتم بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين، ويتعين على المحققين الاحاطة بالنصوص التشريعية والتنظيمية غداة الاستقلال التي أدت إلى أيلولة بعض الاملاك العقارية للدولة مثل قوانين الاملاك الشاغرة والأراضي المؤممة في إطار أحكام الامر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية ،لاسيما تحديد قطع الاراضي التي كانت محل نزع الملكية وكل النصوص القانونية المرتبطة بالسياسة العقارية .

وفي كثير من الاحيان ، هذه التعليمة التقنية لم تطبق بحذافيرها لعدم خروج الأعوان إلى الميدان، لتقضي الحقائق والتأكد والتثبت من أصحاب الحقوق العينية العقارية ،بل عدم التعمق في التحريات والكشف ،و الاكتفاء بدراسة السندات القديمة التي لم تعد تعبر عن الوضعية الحالية ،**بمعنى آخر الاعتماد على ارشيف ووثائق قديمة لم تعد تعكس الوضعية الآنية ،لاسيما الاعتماد على تقسيم إداري قديم تغيرت فيه حدود البلديات والولايات .**

إضافة على ما سبق ،الاخطاء في المساحة والحدود الواردة ضمن التحقيقات العقارية نصيب آخر منها سببه وقوع أخطاء أثناء معالجة التصاوير الجوية دون إهمال العوامل الطبيعة التي يمكن أن تتدخل في تغيير الحدود بين العقارات مما يخلق نزاعات على المستوى الاداري والقضائي.

- والتركيز على الاسراع في التقدم في المسح دون التركيز على الجدية والدقة في القياسات وضبط الوضعية القانونية والمادية بشكل عام للعقارات الممسوحة ، هو ما أدى إلى أرشفة معلومات مسحية خاطئة، أي ما هو موجود في الواقع لا يتطابق مع ما هو موجود في الوثائق المسحية ، ويترتب على ذلك تضمن الدفتر العقاري

أخطاء في المساحة والحدود لا تتطابق مع الواقع او الوضعية المادية للعقار وبالتالي نزاعات على المستوى الإداري والقضائي [85].

وفي هذا الصدد ،اعتبرت المحكمة العليا (الغرفة العقارية) في قرارها رقم 448919 المؤرخ في 23 أفريل 2008 أن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري مع مضمون العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابل للتعديل[86].

وما يدل أن اخطاء فرق المسح يترتب عليه منازعات ، القرار رقم 763 المؤرخ في 16 /2018/01 الصادر عن المحكمة الادارية بمستغانم الذي تضمن في حيثياته ترقيم مصالح المسح بالخطا باسم الابن (ر أ) ،وان المدعية حائزة على مسكن فردي مشيد على قطعة ارض تابعة للدولة ،وهي تقدمت بطلبات تسوية وضعية مسكنها في إطار قانون 08-15 وتحصلت على رأي بالقبول شريط تسوية الوعاء العقاري وفقا للمادة 40 من قانون 08-15، وعلى إثر التحقيق تبين إن العقار محل التنازع تم ترقيمه باسم الابن (رأ) بالخطا عوض ترقيمه باسم الدولة ، وهو ما جعل المدعية تلتمس إلغاء الترقيم ،وإعادة ترقيم القطعة الارضية باسم الدولة لمباشرة إجراءات التسوية لصالحها ،وعليه لهذه الاسباب ولوقائع والمستندات المودعة قررت المحكمة الادارية بإلغاء الترقيم النهائي على القطعة الارضية وإعادة ترقيمها باسم الدولة [87] .

إلا ان الامر لا يتوقف على مصالح المسح ،حيث في حالة القسمة القضائية ، الخبراء العقاريين الذين تم تعيينهم من قبل القضاة يعتمدون على وثائق وسندات قديمة مشهرة شهرا شخصيا ، الامر الذي يشكل صعوبة في شهر حكم القسمة ، نظرا لوجود فرق في المساحة والأرقام المذكورة في الدفتر العقاري ، ويتعين على الاطراف الرجوع إلى القاضي من جديد ورفع دعوى تصحيح لانه بسبب هذه المسالة الكثير من الاحكام القضائية متوقفة عن التنفيذ .

الخاتمة :

يجب الاعتراف بصعوبة وتضخم النزاعات في مجال إلغاء الترقيم النهائي في إطار عملية المسح العام للاراضي، واسباب المنازعات منها ما هو مرتبط بالسياسة العقارية السابقة المتميزة في العهد الاشتراكي بتكريس ملكية الدولة باعتبارها اعلى الملكيات وتهميش الملكية الخاصة دون تطهير الوضعية القانونية للتركة العقارية التي خلفها الاستعمار ، لاسيما عدم توفر ثلث 3/1عقارات الخواص على سندات ،أما السندات المتوفرة ليست دقيقة ولا تعكس الوضعية الحالية، حيث سابقا في السندات التي فقدت حداثتها وجد تباين بين ما هو مدون فيها وما هو موجود في الوثائق المسحية من قياسات ومساحات لانه سابقا المساحات والحدود تحسب بالخطوات وهو ما يؤدي إلى حفظ وثائق ومعلومات مسحية خاطئة في حالة الاعتماد عليها ،ولا يساعدها في ذلك عدم إحترافية واعتماد لجان المسح على وثائق ومخططات تجاوزها الزمن ،وعدم تكامل وتناسق عمل المصالح المتدخلة في عملية مسح العام للأراضي ،لاسيما عدم التقيد باستمارة الاشعار بالمرور، وعدم تتبع بصرامة التدابير الضرورية للبحث عن المالك او الحائز من حيث معاينة المكان المشغول والمستغل والتأكد من التصريحات وأقوال الشهود والجيران وحضور ممثلي البلدية وهو ما ينجر عنه الترقيم الخاطئ.

والأهم من خلال النصوص القانونية ، وتحديدا في المادة 04فقرة 04 من المرسوم 76-63 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام ، هناك إرادة لتكريس المركز القانوني للمالك الظاهر وأصحاب الحقوق العينية العقارية

الظاهرون عوض التدقيق في سندات الملكية وحجيتها ،والدليل ما جاء في مضمونها :"تشتمل عمليات إعداد المسح العام للاراضي لجميع العقارات على تحديد ما يأتي :

- القوام المادي وطبيعة الاراضي ....وتحديد الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال........ ".

-إن النتائج السابقة تتطلب :

-تحيين الارشيف القديم المتواجد في المحافظة العقارية والذي عادة لا يتطابق مع الوضعية المادية الحقيقية للعقارات .

-تضافر جهود المحققين مصالح المسح ، وممثلي المصالح المختلفة المعنية بالتسيير العقاري، وحضورهم الاجباري خلال العملية وفق الاشعار بالمرور.

-برمجة خرجة ميدانية ثانية في حالة غياب الملاك او الحائزون الظاهرون .

-توعية المواطنين بدور عملية المسح في تحديد الملكيات لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وذلك بتخصيص حملات إشهارية واسعة سمعية وبصرية ، بل التركيز على الاعلام في النشرة الإخبارية لتوعية المواطنين بهذه العملية .

-يجب خضوع الأعوان الملزمون بالتحري في التحقيق العقاري إلى تكوين مستمر ومتواصل بغرض الاطلاع المستمر على مختلف القوانين ، وكذا الشروط الواجب مراعاتها في العقود المقدمة من الملاك حتى تكون نتائج التحقيق العقاري دقيقة .

-يجب على القضاة الاتصال بمسح الاراضي في حالة نزاع قائم للتقصي عن العقار محل النزاع وطبيعته إن كان يتواجد العقار في مناطق ممسوحة وغير ممسوحة .

-الاستعانة بخبراء عقاريون مقبولون لدى وكالة امسح الاراضي، لان الوكالة لديها مجموعة من الخبراء المقبولين الذي يملكون معلومات دقيقة عن الوضعية الخاصة بالعقارات المسوحة وغير المسوحة .

- تكريسا للائتمان العقاري ،يجب إلغاء إمكانية إعادة النظر في المادة 12 من المرسوم 76-63 المتعلقة بالترقيم النهائي نظرا للقوة الثبوتية للسندات المستند عليها في الترقيم النهائي مع استثناء إمكانية الطعن في حالة عدم تطابق سند الملكية مع محل العقد أو تزاحم سندات ملكية لها نفس القرة الثبوتية .

-تحديد المادة 16 من المرسوم 76-63 بمدة 5 سنوات وعدم ترك مجال الطعن مفتوحا لاستقرار المعاملات العقارية.

-إستناد القاضي أو تدعيم حكمه في نزاعات الغاء الترقيم العقاري على أساس السجل العقاري ،إذ يلاحظ وجود فجوة بين الاحكام القضائية وبيانات السجل العقاري .

-تعديل المادة 85 من المرسوم 76-63 المتعلقة بشهر الدعاوى المتضمنة نقض أو إبطال أو إلغاء الحقوق العينية العقارية بإضافة فقرة تتضمن توقيف التصرفات اللاحقة وعدم شهرها إلى حين الفصل في النزاع بحكم قضائي حائز قوة الشيء المقضي فيه.

-تضافر الجهود بين القضاء والموثقين لتحقيق الامن القانوني والقضائي والحد من التلاعبات بحقوق الناس.

الهوامش

1. - الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية ،وزارة المالية ،المديرية العامة للاملاك الوطنية ، التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري ، ص 26.
2. - المادة 09 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتاسيس السجل العقاري المعدل والمتمم .
3. - الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية ،وزارة المالية ،المديرية العامة للاملاك الوطنية ، التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري ، ص 26.
4. - نصت المادة 11 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي : يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الاراضي .
5. - الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية ،وزارة المالية ،المديرية العامة للاملاك الوطنية ، التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري ، ص 27.
6. - المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية (وزارة المالية) ،منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات –منشورات –مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ،منشورة من مديرة إدارة الوسائل والمالية ، سنة 2004 ص61 ومابعدها .
7. - صدرت تعليمة عن وزارة المالية بتاريخ 1994/07/06 أكدت على ان الحائز على شهادة الحيازة طبقا لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 لا يتم التحقيق في شهادة حيازته خلال عملية المسح ويعامل معاملة الحائز الذي أتم مدة التقادم المكسب ،نقلا عن : نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ،دار الهدى ،عين مليلة ، الجزاءر ،سنة 2009 ن ص 129 .
8. - المادة 23 مكرر من الامر 75-74 المتمن إعداد مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المضافة بموجب المادة 89 من قانون 17 -11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .
9. - قانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 .
10. - سندات توثيقية أو سندات إدارية أو سندات قضائية أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 .
11. - المادة 18 من الامر 75-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري .
12. - نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري ،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر ،سنة 2009 ،ص170-171.
13. - قرار رقم 133 المؤرخ في 2012/10/15 ، قضية ورثة (ا ع) ضد ورثة (ب.ص) ومن معهم ،الصادر عن محكمة التنازع ،منشور في مجلة المحكمة العليا العدد رقم 02 ،قسم الوثائق ،سنة 2013 ،ص463.
14. - منشور في مجلة المحكمة العليا ،العدد الاول ،سنة 2012 ،ص 184 .
15. - منشور في الجريدة الرسمية رقم 20 لسنة 1977.
16. - المادة 02/46 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
17. - الاشكالات الناجمة عن الخطا في الوصف المادي للعقار خلال التحقيق الميداني ، مداخلة ألقيت خلال الملتقى الوطني الترقيم والتحقيق العقاريين لتطهير الملكية العقارية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،يوم 16 أفريل 2018 ،ص 02 .
18. - المادة 50 من المرسوم 76-63 .
19. - المادة 11 من المرسوم السالف الذكر.
20. - قانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ،ج ر عدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017 .
21. - طبقا لنص المادة 818 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم : "والحيازة الاحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لأي من الحيازتين سند أو تعادلت سنداتهما كانت الحيازة الاحق هي الحيازة الاسبق في التاريخ "
22. -ملف رقم 246259 قرار بتاريخ 2004/02/25 منشور في مجلة المحكمة العليا العدد 01 ،قسم الوثائق ،ص383 .
23. - المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 موضوعها كيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية .
24. - المذكرة رقم 498 المؤرخة في 2013/01/16 موضوعها الترقيم العقاري – اعتراض مصالح أملاك الدولة على الترقيم العقاري المنفذ لفائدة الخواص بعد اجل سنتين

25. - نصت المادة 11 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام يودع مخطط مسح الاراضي و الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الاشغال التقنية طيلة شهر على الاقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها ويمكن تقديم الشكاوي ضمن الآجال المذكور

26. - المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 موضوعها كيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية .،ص 02 .

27. - المذكرة رقم 498 المؤرخ في 2013/01/16 موضوعها الترقيم العقاري –اعتراض مصالح أملاك الدولة على الترقيم العقاري المنفذ لفائدة الخواص بعد اجل سنتين .

28. - قانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ،ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004 .

29. - المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 2014/02/17 موضوعها تطبيق احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ،الصادرة عن المديرية العاملة للاملاك الوطنية .

30. - المذكرة رقم 1642 المؤرخ في 2014/02/17 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية – وزارة المالية ، موضوعها تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ،

31. - المادة 15 من المرسوم 76-63 المشار إليه سابقا .

32. - المادة 15 فقرة 04 من نفس المرسوم .

33. - المعترض ضده هو الشخص الذي استفاد من الترقيم العقاري المؤقت .

34. - المادة 516 من قانون 08-09 المؤرخ في المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية .

35. - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2012/10/29،تحت رقم 49444،منشور في مجلة مجلس الدلولة العدد 10 لسنة 2012 ص147 .

36. -على شريف سعيدة ،الشهر العقاري كوسيلة لتحقيق الامن القانوني ،مداخلة قدمت في اليوم الدراسي الموسوم إشكالات الشهر العقاري ،تحت رعاية الغرفة الوطنية للموثقين ،الغرفة الجهوية لموثقي الشرق ،وزير العدل حافظ الاختام ، ،مجلس قضاء بجاية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ،المؤرخ في2017/05/11 .

37. - منشور في مجلة المحكمة العليا سنة 2012،عدد 02. قسم الوثائق ،ص 390 .

38. - لنقار بركاهم سمية ،منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير ،الديوان الوطني للاشغال التربوية ،الجزائر ،سنة 2004 ،ص34.

39. : ج ر عدد 1962/12 .

40. : منشور في قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر سنة 2004 ، ص 267 .

41. : إبان مفاوضات إيفيان ، تمسكت قيادة الثورة بحق الدولة الجزائرية في تأميم الأراضي المملوكة للبرجوازية الأجنبية،راجع ، عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ، مرجع سابق ،ص 28 .

42. : مرسوم (168/63) ، المؤرخ في 1963/05/19 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأملاك العقارية والمنقولة ، ويعد إستغلالها و إكتسابها مخلا للنظام العام والسلم الإجتماعي ، (ج ر عدد سنة 1963 ، ص 450).

43. : ج ر عدد 1971/97

44. : حسب بعض الإحصائيات $^1/_3$ أراضي خاضعة لنظام التسيير الذاتي المملوك للدولة ما يساوي 2.26600 هـ في حين أن باقي المساحة $^2/_3$ 534.000 هـ مملوكة للخواص ، راجع: عمر صدوق ، تطور النظام القانوني للقطاع الزراعي ،مرجع سابق، ص15.

45. : تطبيق الثورة الزراعية مرّ بثلاث مراحل ، المرحلة الأولى امتدت من جانفي 1972 إلى سبتمبر 1972 ، تم دمج فيها أراضي الدومين العام ذات الطابع الفلاحي ، والعقارات الفلاحية البلدية ، وأراضي الحبوس ، المرحلة الثانية بدأت من سبتمبر 1972 توحي إلى تأميم أراضي المستفيدين وتفكيك أوصال الملكيات العقارية الكبرى للخواص ، حيث عجزت السلطة عن تعيين أجل نهائي للإنتهاء منها بسبب ظهور نزاعات بين الإدارة والملاك الأصليين. أما المرحلة الثالثة تتضمن توسيع نطاق الثورة الزراعية إلى مجال الثورة الحيوانية وتنظيم نشاط الرعي في مناطق السهوب ، لمزيد من التفاصيل راجع : عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، مرجع سابق ، ص 59 .

46. -« L'application de la deuxième phase de la révolution agraire qui porte limitation de la grande propriété foncière privée , a poussé les propriétaires privés à recourir à deux options pour échapper à une éventuelle nationalisation de leurs terres : soit

augmenter leur surface bâtis laissant juste ce qu'il faut pour leurs besoins personnels en terres agricoles , soit vende le superflus de leurs patrimoine à des prix considérables en vue de le lotir », voir :Hayette Nemmochi , le foncier dans la ville Algérienne , l'exemple de skikda , l'information géographique , 2008 / 04 (volume 72) , page 91 .

47. : ج ر عدد 1974/19 .

48. : حسب المادة 05 من الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 ، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلدية الملغى بموجب قانون (25/90) المتضمن توجيه العقاري ، تدرج ضمن إحتياطات العقارية ، الأراضي التابعة للجماعات المحلية ، الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر (102/66) ، الأرضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي ، أراض ممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين ، أراضي المدمجة أو المرهونة لصندوق الثورة الزراعية .

– للإشارة أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية مساحات تقدر بـ 2.3 [1] مليون هكتار من الأراضي الزراعية.

49. : المادة 06 من الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلدية .

50. : المادة 02 من الأمر (28/76) المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد كيفيات ضبط الإحتياجات العائلية فيما يخص البناء ، حددت الإحتياجات العائلية فيما يخص البناء بمقياس 20 م^2 للشخص الواحد بالنسبة لعائلة مكونة من رئيس عائلة و 08 أشخاص على الأقل و 20 شخص على الأكثر .

51. -<<or, il a été constaté que dans la majorité des cas , la procédure tracée par l'ordonnance 74-26 et les textes subséquents ,n'a pas été poursuivie et les promoteurs concernés ne sont pas en possession de titre de propriété des terrains sur lesquels ils ont souvent réaliser leurs investissement >> :République Algérienne Démocratique et Populaire , Ministère des Finances, Direction générale du domaine National, Recueil de textes, l'instruction interministérielle n°02 relative à l'établissement des titres de propriété au profit des opérateur de promotion foncière , immobilière et /ou d'activité industrielles ,sur des parcelles attribuées avant la promulgation de la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière , du 31juillet 1994, page 01 .

52. - << La plupart des terrains intégrés dans les réserves foncières n'ont pas été régularisés à ce jour, le transfert de propriété au nom de la commune n'ayant pu se concrétiser pour non respect des procédures », voir : République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de la Participation et Promotion de l'Investissement, N° 533 op cit , p31.

53. -المنشور الصادر عن وزارة المالية رقم 001582مؤرخ في 10أفريل2004 موضوعه تعويض الممتلكات العقارية الخواص المدمجة في الاحتياطات العقارية، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات – منشورات – مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)،منشور من مديرية أدارة الوسائل والمالية التابعة لمديرية الاملاك الوطنية ، سنة2004.

54. - « Aussi longtemps que cette situation conflictuelle , incertaine entre les droit des anciens ,des nouveaux et des éventuels propriétaires ne sera pas résolue, l'investissement et la privatisation , en pâtira » voir : Isabelle Lorenzi , la privatisation dans les pays d'Europe centrale et orientale :étude comparative avec l'Europe de l'ouest ;colloque sur l' Algérie en mutation , les instruments juridique de passage a l'économie de marché ;organisée les 19-20 decembre1998 ,a la faculté de droit , des sciences économique et de gestion de l'université se Nice –sophia Antipolis , p 76.

55. - القرار رقم 24719المؤرخ في 2006/07/28 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) منشور في مجلة مجلس الدولة العدد رقم 08، منشورات الساحل للطبع و النشر، عين بنيان، الجزائر،سنة 2006، ص 225- 228.

56. - القرار رقم 84937 المؤرخ في 2014/05/29 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) بين وزير المالية ممثلا بالمديرية العامة للاملاك الوطنية وبين السيد (ب ط) وبحضور بلدية سيدي لعجال- الجلفة - الممثلة برئيسها ، (غير منشور) ،ص ص :01-06.

57. - الشروط المجحفة تناولتها المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 90-25 كعدم فقدان الاراضي الفلاحية طابعها الفلاحي وهي ليس بفعل المالك ،وان لا تقع الاراضي تحت التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من قانون المدني أي الذي توفرت فيهم شروط الحيازة القانونية وهو شرط غير قانوني مخالفا لأحكام شروط التملك والتي من بينها وجوب فوات مدة 15 سنة دون انقطاع ودون اعتراض وأن لاتكون قد أخذت عنوة عن أصحابها .

58. - أراضي العرش بموجب المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 90-25 أراضي الاملاك الخاصة للدولة.

59. -إن التحقيقات الجزئية قليلا ماكان يلجأ إليه مقارنة بالتحقيقات الاجمالية لان التحقيق الجزئي مُكلفا ،والاجراءات تقوم على: تقديم الحائز الراغب في التحقيق طلب إلى عامل العمالة (الوالي) ،وإذا استوفي الطلب شروطه يصدر الوالي قرار إداريا يحدد فيه يوم انتقال المحقق الباحث إلى عين المكان رفقة المهندس الخبير ،ويقوم بالتحقيقات استنادا للوثائق التي في حوزة صاحب الطلب مع تدعيمها بشهادة الشهود أو الحائزين المجاورين ،خاصة بالنسبة لمدة الحيازة ،ليفتح المجال بعد هذا الاجراء تحقيق ميداني لتقديم الاعتراضات ،وفي حالة عدم وجود الاعتراضات يحرر سند ملكية باسم طالب التحقيق على أرض العرش محل التحقيق من قبل مصالح املاك الدولة ،ومن ىثاره القانونية تحول الطبيعة القانونية للاراضي من أراضي عرش إلى أراضي تابعة للملكية الخاصة خاضعة للقانون الفرنسي في نظامها وتسييرها ، للمزيد عن الموضوع :نعيمة حاجي ،أراضي العرش في القانون الجزائري ،دار الهدى ،سنة 2010 ،ص 137.

60. -عبد الحفيظ بن عبيدة ،اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة، سنة 2003 ،ص 11.

61. - المادة 144 من الامر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية

62. - أحالت المادة 85 من قانون التوجيه العقاري90-25 كيفيات استغلال أرضي العرش إلى أحكام قانون 87-19 المتعلق بضبط وكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الذي حل محله قانون 10-03

63. - القرار رقم 024778 رقم المؤرخ في 2006/06/28 الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 08،لسنة 2006، منشورات الساحل للطبع و النشر، عين بنيان، الجزائر، ص 229.

64. - - ألغي عقد الشهرة بموجب قانون 07-02 المتضمن

65. - نصت المادة 13 من المرسوم 76 -63 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،ج ر عدد 30 لسنة 1976 على ما يلي :"يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات الملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح الاراضي ،حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ،ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت "

66. - على مستوى طلب شهادة الحيازة يكفي أن يقدم عريضة تحتوي على بيانات العقار وتصريح شرفي يثبت فيه الموقع أنه يمارس الحيازة بحسن النية ،وشهادة الحالة المدنية ،مع مخطط يبين حدود القطعة الارضية[1] ،ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص المكلف بإعداد الشهادة يتحقق من الحيازة خلال 15 يوما من تاريخ ايداع الطلب ،عن طريق الاعلان بمقر البلدية او الساحة العمومية لمدة شهرين أو في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة مع إخطار رئيس مصلحة أملاك بالولاية للتحقق من الوضعية القانونية للعقار وإذا لم يقدم اي اعتراض يحرر محضر وتحرر شهادة الحيازة دون تأجيل.

67. وتشديدا لإجراءات منح شهادة الحيازة ،بموجب المادة 21 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الصادر بموجب قانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 يرخص لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين تسليم شهادة الحيازة وفقا لاحكام المواد 39و40 و41 من قانون التوجيه العقاري 90-25 وذلك في أقسام البلديات التي لم تشرع فيها بعد أشغال مسح الاراضي على أساس شهادة تصريحية يسلمها مدير المسح ،ويجب أن يتوقف إعداد شهادة الحيازة على مستوى القسم من البلدية المعنية بناء على إخطار مدير مسح الاراضي الولائي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ،فور الشروع في أشغال المسح على مستوى هذا القسم وفي مرحلة اخرى صدرت المذكرة رقم 2384 المؤرخة في 12 مارس 2015 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية تحث على وجوب تسليم شهادة الحيازة في إطار إجراء يقوده رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يتعين عليه التماس مدير أملاك الدولة للولاية الذي يجب أن يتأكد في أجل شهرين ابتداء من تاريخ الالتماس تحت طائلة مسؤوليته أن العقار الذي طلب بشأنه شهادة الحيازة غير تابع للدولة ويتعين على مدراء أملاك الدولة ابداء رأيهم بصفة صريحة عن الوضعية القانونية للعقارات المعنية ملك للدولة ام لا(منشورة في مجمع النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) ،فهرس مجموعات النصوص لسنة 2016 ،ص76-77.

68. - مذكرة منشورة في مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري).فهرس مجموعة النصوص من 1990 إلى 1995 ومن 1998 إلى 2001 ،ص 18.

69. - جمال سايس ،سعيد مقدم الاجتهاد القضائي في القضاء العقاري ،مرجع سابق ،ص 418

70. - جبار جميلة ،الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري ،مجلة الفقه والقانون ،عدد 27 سنة 2015.ص 11.

71. - منشور في مجلة المحكة العليا عدد خاص ،الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،الجزء الثالث ،سنة 2010 ،ص274.

72. - حمدي باشا عمر ،إيداع الاحكام القضائية للإشهار ،مداخلة قدمت في اليوم الدراسي الموسوم إشكالات الشهر العقاري ،تحت رعاية الغرفة الوطنية للموثقين ،الغرفة الجهوية لموثقي الشرق ،وزير العدل حافظ الاختام ، ،مجلس قضاء بجاية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ،المؤرخ في2017/05/11 ،ص 11.

73. - علال ياسين ، السلطة التقديرية للقاضي في الحكم بموت المفقود ،مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،العدد 08 ،ج 02 ،جامعة عبس لغرور خنشلة ، جوان 2017 .

74. - تطبيقا لأحكام المادة 113 من قانون الاسرة في الحالات التي تغلب عليها السلامة تحديد المدة يترك لقاضي الموضوع بعد مضي أربعة سنوات من الحكم بالفقد ،في حين الظروف التي يغلب عليها ظروف الهلاك مثل الحروب والحالات الاستثنائية يجوز الحكم بموت المفقود بمضي أربعة سنوات بعد التحري .

75. - المادة 115 من قانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم .

76. - تطبيقا لاحكام المادة 115 من قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم "....في حالة رجزوعه او ظهوره حيا يسترجع ما بقي عينا من امواله أو قيمة مابيع منها " .

77. - المادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في المتعلق بغدارة وتسيير الاملاك الخاصة والعامة للدولة ،ج ر عدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012 .

78. - المادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427 .

79. - المرجع السابق .

80. - المادة 181 من المرسوم التنفيذي السابق .

81. -قانون 14-10 المؤرخ في 30ديسمبر 2014 ، ج ر عدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

82. - https://www.el- massa.com/dz الحدث/الوطن/إجماع-على-صعوبة-تسوية-النزاعات-العقارية .

83. - قانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ،ج ر عدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017 .

84. – نعيمة حاجي ، الاشكالات الناجمة عن الخطا في الوصف المادي للعقار خلال التحقيق الميداني ، مداخلة ألقيت خلال الملتقى الوطني الترقيم والتحقيق العقاريين لتطهير الملكية العقارية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية بباتنة ،يوم 16 أفريل 2018 ،ص 02 .

85. منشور في مجلة المحكمة العليا ، العدد الاول نسنة 2008 ،ص227.

86. القرار رقم763المؤرخ في 16 /2018/01 الصادر عن المحكمة الادارية لمستغانم قضية (غ ع) ضد وزير المالية ممثلا من طرف مديرية املاك الدولة، وزير املاك الدولة ممثلا من طرف مديرية الحفظ العقاري ،وزير المالة ممثل ا من طرف مديرية مسح الاراضي و(رأ) ،قرار غير منشور .

الاسباب المفضية لمنازعات الترقيم العقاري في إطار عملية المسح ـــــــ

الإشكالات القانونية والتقنية المتعلقة بشهر الدعاوى وإيداع الأحكام القضائية في التشريع الجزائري

الدكتور/ بريك الطاهر
جامعة سكيكدة (الجزائر)
ritelbrik@gmail.com
الدكتور/ سراتي العياشي
جامعة سكيكدة (الجزائر)
serratilayachi@yahoo.fr

****

ملخّص

اعتمد المشرع الجزائري على عدة آليات قانونية من أجل تنظيم وتطهير الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، غير أن ذلك قد يؤدي إلى منازعات عقارية قد تصل إلى القضاء، حيث حدد المشرع من خلال المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الدعاوى العقارية القضائية التي يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى الخاصة بها تحت طائلة عدم قبولها شكلا، وفي حالة قبول الدعوى وصدور أحكام نهائية فيجب إيداع هذه الأحكام القضائية للشهر العقاري، غير أنه من الناحية العملية نجد عدة إشكالات قانونية وتقنية تؤثر على قبول العرائض والأحكام القضائية المودعة للشهر.

الكلمات المفتاحية:

عريضة، الدعوى، الإشهار العقاري، الحكم، إشكالات.

مقدّمة:

اعتمد المشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة آليات بهدف تنظيم وتطهير الأملاك العقارية وتسليم السندات المثبتة لها، ومن أهمها نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له 62/76 و63/76، حيث يختلف نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي ،كون تجسيده يتطلب توافر عدة وسائل مادية وقانونية تشمل مسح عام للأراضي ثم بعد ذلك تأسيس السجل العقاري، وخلال المرحلتين السابق بيانهما يتم اتخاذ العديد من الإجراءات، التي نجد فيها المحافظ العقاري حلقة أساسية، باعتباره القائم على تسيير وإدارة المحافظة العقارية، كما أنه يتمتع بصلاحيات وسلطات واسعة نظرا لعلاقته الوطيدة بكافة الجهات التي لها علاقة بالعقار، كما تجدر الإشارة أنه خلال عمليات المسح العام للأراضي وأثناء ترقيم العقارات وتسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة، قد تثار عدة إشكالات ومنازعات تعرض على الجهات القضائية المختصة التي تضم القضاء العادي والإداري.

وعلى اعتبار أن المنازعة العقارية لها خصوصيتها، فلقد خصها المشرع الجزائري بشروط خاصة يجب احترامها خاصة ما تعلق منها بمسألة شهر الدعاوى العقارية، كما أن الأحكام الصادرة بشأن النزاع العقاري قد تترتب عنها

العديد من الآثار لأنها تدخل في مصاف السندات المثبتة للأملاك العقارية، لذلك يجب إيداعها بالمحافظة العقارية قصد شهرها .

وعليه فإن دراسة وتحليل هذا الموضوع لا تكون إلا بالإجابة **عن الإشكالية الآتية:**

- ما هي الإشكالات القانونية والتقنية المتعلقة بشهر الدعاوى العقارية والأحكام القضائية ؟

- وما هي سلطات وصلاحيات المحافظ العقاري في هذا المجال؟

للإجابة عن هذه الإشكالية ونظرا لطبيعة الموضوع بما له من مرجعيات تشريعية وفقهية وقضائية نتبع المنهج المركب بين المنهج التاريخي ،الوصفي والتحليلي، لدراسته دراسة مستفيضة والإحاطة به، ويكون هذا من خلال النقاط الآتية:

المبحث الأول: الإشكالات المتعلقة بشهر الدعاوى العقارية.

المبحث الثاني : الإشكالات المتعلقة بإيداع الأحكام القضائية.

المبحث الأول:

الإشكالات المتعلقة بشهر الدعاوى العقارية

هناك شروط يجب توافرها في رافع الدعوى، حددها المشرع بقانون الإجراءات المدنية والإدارية وهى الشروط العامة والمتمثلة في المصلحة والصفة والأهلية، كما يشترط في بعض الدعاوى شروطا خاصة كشرط الصلح وشهر عريضة افتتاح الدعوى بالنسبة لبعض المنازعات العقارية[1].

ومتى توافرت الشروط السابق بيانها يتم مباشرة إجراءات التقاضي وذلك بإتباع الإجراءات المنصوص عنها قانونا والمتمثلة في تحرير عريضة افتتاح الدعوى، حيث يشترط أن تتضمن البيانات الجوهرية المتعلقة بتعيين العقار محل النزاع، والمتمثلة في تحديد الملكية من حيث ذكر أصل الملكية المشهر، بالإضافة إلى مراجع المسح بالنسبة للعقارات التي شملها المسح العام للأراضي[2]، مع تحديد الطلبات القضائية بدقة لأن الجهات القضائية لا تقدم إشهادات ولا تحكم بأكثر مما يطلبه الخصوم.

ثم بعد ذلك يتم قيد العريضة بتسجيلها بسجل قيد الدعاوى وتبليغها للمدعى عليه عن طريق محضر قضائي[3]، وذلك احتراما لحق المدعى عليه المكفول قانونا للدفاع عن نفسه[4] ، وتجدر الإشارة أنه يجب شهر عريضة افتتاح الدعوى[5]، لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وإلا رفضت الدعوى شكلا، لأن المشرع جعل من شهر العريضة قيدا على رفع الدعوى، وعليه هناك عدة إجراءات قانونية يتعين احترامها تتمثل في إيداع عريضة افتتاح الدعوى القضائية على نسختين أمام المحافظ العقاري، وذلك بعد أن يتم قيدها بأمانة الضبط والتأشير عليها، كما يمكن أن يتم إيداعها من قبل وكيل المدعي طبقا للمادة رقم: 14 من القانون رقم: 08-09 أو مدير الحفظ العقاري أو مدير أملاك الدولة متى كان رافعا للدعوى ممثلا لوزير المالية طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في: 20 فيفري 1999[6]، وذلك طبقا لنص المادة رقم: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في: 02 مارس 1991 المعدل والمتمم المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[7].

كما تجدر الإشارة انه بعد إيداع عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية يتم إشهارها وتعاد النسخة الثانية إلى محررها بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا قبولها للإشهار[8]، والملاحظ انه لم يتم تحديد شكل

أو نموذج معين توضع فيه العريضة، وعليه نجد تباين في الجانب العملي بين محافظة عقارية وأخرى، فمنهم من يشترط أن تكون في شكل نموذج إ.ع رقم: 06 (PR : 06)مثلها مثل بقية العقود المودعة قصد الإشهار العقاري، ومنهم من لم يشترط أي شكل محدد للعريضة ويتم قبولها على ورق عادي[9]، لذلك تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية لتثبت الرأي القائل بوجوب أن تحرر العرائض المودعة قصد الإشهار العقاري وفقا للنموذج إ. ع رقم: 06 المحدد بموجب القرار الوزاري رقم: 186 المؤرخ في: 05 نوفمبر 2007، المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية، والخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري وبجدولي قيد الرهن وتجديده.

كما يستوجب إخضاع إيداع عريضة افتتاح الدعوى للمادة رقم: 41 من المرسوم رقم: 76-63 حيث يمسك المحافظ العقاري سجل خاص يدعى بسجل الإيداع والتحصيل[10]، يرقم هذا الأخير ويؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليميا قبل مباشرة العمل به[11]، يسجل المحافظ العقاري بسجل الإيداع والتحصيل يوما بيوم وحسب الترتيب الزمني والعددي لإيداعات الوثائق الخاضعة للإشهار سواء كانت عقود، رهون، عرائض...، فتأخذ تاريخها من تاريخ ورقم إيداعها بهذا السجل، يقفل السجل بشكل يومي ويؤشر عليه بذلك من قبل المحافظ العقاري[12]، كما يمنع بهذا السجل كل كشط أو محو أو كتابة بين الأسطر أو ترك بياض، تزامنا مع إيداع العريضة يقوم محررها بدفع رسوم الإشهار العقاري المستحق والمقدر بألفين(2000) دج مقابل وصل أو مخالصة بذلك، كما يتم تسليم وصل ثاني مقابل إيداع العريضة يحوي على تاريخ الإيداع وتربيعة التسجيل بسجل الإيداع، مراجع العريضة، المودع وصفته، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتم قبول إيداع العريضة ما لم يكن ذلك متزامنا مع دفع هذه الرسوم ماعدا الدولة والأشخاص المستفيدين من إعانة قضائية.

ونظرا للمهام والسلطات والصلاحيات المسندة للمحافظ العقاري يتعين عليه رقابة عريضة افتتاح الدعوى القضائية حيث يسهر على فحص العريضة المودعة خلال الآجال المحددة قانونا والتي لا يجب أن تتجاوز خمسة عشرة يوما من تاريخ الإيداع[13]، فمن مهام المحافظ العقاري فحص الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري[14]، أين يقوم بإتمام الإجراء بالقيام بعملية الشهر العقاري أو بوقف الإجراء والقيام برد الإجراء إلى محرر العريضة بموجب مقرر رفض مسبب مع اقتطاع مبلغ 1000دج، حيث يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من كافة البيانات خاصة التي أشارت إليها المادة رقم: 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة فيما يلي:

1- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري موضوع النزاع مشهر بالمحافظة العقارية، ذكر مساحته، موقعه، مراجع المسح العام للأراضي...، واستثناء يمكن أن يتم شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية تخص عقار أو حق عيني عقاري غير مشهر بالسجل العقاري وذلك بالنسبة لحالة النزاع في عقار ممسوح ومرقم ترقيما مؤقتا طبقا للمادتين: 13 و 15 من المرسوم رقم: 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[15]، على أن يتم إيداع عريضة افتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية قبل مرور فترة ستة أشهر من تاريخ تبليغ المحافظ العقاري لمحضر عدم الصلح إلى المعترض على عملية الترقيم.

2- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري لم يتم التصرف فيه ولا يزال في حساب الخصم أو المدخل في الخصام.

3- أن يكون موضوع الدعوى يرمي إلى أحد الإجراءات المنصوص عنها بالمادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة رقم: 85 من المرسوم رقم 76- 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمتمثلة في: (الفسخ،

الإبطال، نقض أو إلغاء حقوق عقارية مشهرة)، ومن ثمة لا يتم إشهار عرائض الدعاوى التي يكون موضوعها حماية الحيازة ، الطرد، إزالة الجدار، غلق النوافذ والفتوحات...الخ.

كما تجدر الإشارة أن المحافظ العقاري يعمل على تنفيذ إجراء الإشهار وذلك بوضع ختم خاص بالإشهار العقاري على النسخة الأصلية للعريضة مع وضع الختم وإمضاء المحافظ العقاري دلالة على إتمام إجراءات الإشهار العقاري أين يدون بالختم المستطيل جميع المعلومات المتعلقة بعملية الإشهار كتاريخ الإيداع، رقم الإيداع، التربيعة، الحجم، الرقم، رسم الإشهار العقاري بالإضافة إلى غرامات الرفض إن وجدت، أما النسخة الثانية والتي تكون في شكل نموذج إ.ع رقم: 06 فيدون عليها هي الأخرى جميع بيانات الإيداع والترتيب وتحفظ في الحجم المخصص للحجوزات وتأخذ رقم ترتيبي[16]، علما أن عرائض افتتاح الدعاوى لم تكن تحمل عند إشهارها إلا مراجع الإيداع وكانت تحفظ وترتب في حافظات خاصة تفتح خصيصا للعرائض، فكان أعوان المحافظات العقارية يجدون صعوبات كبيرة في إيجادها عند الحاجة، غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية لفتت نظر المحافظين العقارين إلى أن عملية إشهار عرائض افتتاح الدعاوى هي إجراء إشهار يستلزم إعطاءه مراجع إشهار وليس مراجع إيداع مثلما هو معمول به وذلك من خلال المذكرة رقم: 02316 الصادرة في: 25 فيفري 2019، والملاحظ أنه عندما تكون نتائج فحص العريضة سلبية وذلك نتيجة لعدم توفر العناصر الواجب توفرها يقوم المحافظ العقاري بتوجيه رفض إيداع أو رد إجراء حسب الحالة إلى محرر العريضة بموجب قرار رفض مسبب قانونا.

انطلاقا مما سبق ونظرا لاختلاف الأحكام القانونية والقضائية وتداخل الإجراءات فعند إيداع عريضة افتتاح الدعوى للشهر قد تثار إشكالات تحول دون إتمام شهرها، وعليه نتطرق بالمطلب الأول إلى الإشكالات المتعلقة بنقص أو غياب البيانات ثم نتطرق بالمطلب الثاني إلى الإشكالات التي يثيرها موضوع الدعوى.

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بنقص أو غياب البيانات

قد يتم إيداع عريضة افتتاح دعوى للإشهار العقاري غير أنه عند الفحص يتبين نقص أو غياب بعض المعلومات سواء ما تعلق منها بالمدعى عليه أو بالعقار أو الحق العيني العقاري محل الدعوى.

الفرع الأول: نقص المعلومات المتعلقة بالمدعى عليه:

تعد عريضة افتتاح الدعوى العقارية من الوثائق الخاضعة للشهر، والمشرع اشترط بيانات ومعلومات دنيا يجب توفرها في الوثائق المودعة للشهر، فإذا كان المدعى عليه شخص طبيعي وجب ذكر الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الازدياد، اسم الأب، موطنه (عنوانه)، جنسيته ووظيفته[17]، غير أنه من الناحية العملية يصعب الحصول في كل الحالات على جميع بيانات المدعى عليه، لذلك وجب ذكر على الأقل الاسم واللقب واسم الأب بمعنى البيانات المنوه عنها بالمادة رقم: 15 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما في حالة كون المدعى عليه شخص معنوي فطبقا للمادة رقم: 15 من القانون رقم: 08- 09 السابق الذكر، يجب أن تشتمل عريضة افتتاح الدعوى على هويته سواء بالنسبة للشركات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها، شكلها القانوني، مقرها وبالنسبة للشركات التجارية رقم قيدها بالسجل التجاري أما الجمعيات فمقرها وقرار اعتمادها[18].

الفرع الثاني: نقص معلومات تخص العقار أو الحق العيني العقاري:

إن مسألة إثبات المصلحة والصفة تستوجب أن تكون عريضة افتتاح الدعوى تتضمن فضلا عن المعلومات الكاملة للمدعى عليه المعلومات الكاملة عن العقار أو الحق العيني العقاري موضوع الدعوى، كبيان فيما إذا كان العقار ريفي أو حضري، مبني أو غير مبني بالإضافة إلى ذكر مشتملاته ومكوناته إذا كان مبني، مع تحديد البلدية التابع لها العقار وتوضيح موقع العقار والحي أو المكان المذكور وكذلك مساحته، وفي حالة ما إذا كان العقار واقع بمنطقة ممسوحة يتعين ذكر مراجع المسح المتمثلة في البلدية، القسمة المسحية ورقم مجموعة الملكية بالإضافة إلى المساحة المسحية.

المطلب الثاني: الإشكالات التي يثيرها موضوع الدعوى

يرى البعض أن جميع عرائض افتتاح الدعاوى المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري يجب شهرها بالمحافظة العقارية مستندين في ذلك إلى أحكام المادة رقم: 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[19]، غير أن المشرع بنص المادة رقم: 519 من نفس القانون حدد الدعاوى الواجب شهرها تحت طائلة عدم قبولها شكلا وهي :

الفرع الأول: دعوى الفسخ

في حالة إخلال أحد الأطراف المتعاقدة بالالتزامات التعاقدية وعدم تنفيذه العقد، يتم اللجوء إلى القضاء من أجل طلب فسخ العقد بسبب إخلال الطرف الأخر بالتزاماته التعاقدية[20]، حيث يتم رفع دعوى فسخ العقود المتعلقة بعقارات أو حقوق عقارية مشهرة أمام محكمة تواجد العقار[21]، كما أنه لتقرير الفسخ يجب موافقة المدين على فسخ العقد أو صدور حكم ناطق بفسخه[22]، ونظرا لخطورة الطلب القضائي أوجب المشرع إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، ليعلم بها الغير نظرا لما يمكن أن ترتبه هذه المنازعة على تغير المراكز القانونية، وحتى يعلم المتعامل المحتمل للعقار المتنازع عليه بوجود منازعة وبالتالي لا يمكنه الاحتجاج بحسن نيته، طالما أن عريضة افتتاح دعوى الفسخ مشهرة.

الفرع الثاني: دعوى الإبطال

يجب إشهار الدعوى الرامية إلى إبطال العقد، نظرا لخطورة نتائج هذه الدعوى على المتعامل المحتمل مع المالك المهددة ملكيته بالزوال[23]، غير أنه يجدر الذكر أن شهر عريضة افتتاح دعوى الإبطال ليس له أثر موقف لعملية الإشهار العقاري بل هو فقط لإعلام المالك الجديد بما سيقدم عليه مع تحمله تبعات ذلك، بمعنى تحمل تبعات الحكم بالإيجاب أو السلب .

الفرع الثالث: دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء تتعلق أساسا بقرارات إدارية يتم الطعن في مشروعيتها، ومن بين أهم دعاوى الإلغاء دعوى إلغاء الترقيم النهائي باعتباره قرار إداري خاضع لرقابة القضاء الإداري والمنصب على العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية المسح العام للأراضي[24]، فنظرا لخطورة تحقق هذه النتيجة يجب إشهار عريضة افتتاح دعوى الإلغاء لإعلام الغير الذي قد يتعامل مع هذا المالك المهددة ملكيته بالإلغاء .

الفرع الرابع: دعوى التعديل

في بعض الحالات يلجأ المالك إلى الجهات القضائية المختصة يلتمس تصحيح وضع قانوني معين، لاسيما حالة وجود أخطاء بعقود الملكية أو الدفاتر العقارية الخاصة بملكيته، فالمالك المدعي في هذه الحالة يلجأ إلى القضاء يلتمس تصحيح الدفتر العقاري دون أن يطالب بإلغائه، ونفس الأحكام تطبق حين اكتشاف أخطاء بالعقود المثبتة لحقوق الملكية، فعلى اعتبار أن الدعوى ترمي إلى تعديل وثيقة سبق إشهارها فان المشرع أوجب شهر عريضة افتتاح الدعوى.

الفرع الخامس: دعوى نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها

المشرع لم يوضح المقصود بمفهوم دعوى نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها، فإذا كان يمكن أن يتصور أن يكون المقصود بذلك هو عقود القسمة الودية، فإنه كذلك يمكن تصور أن تكون عقود الهبة أو شهادات توثيقية غير أنها تشترك كلها في علة واحدة وهي خطورة نتائج الدعوى لذلك وجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى المتعلقة بنقض مثل هذه التصرفات، وتجدر الإشارة أن دعوى نقض الحقوق أثارت عمليا عدة إشكالات واختلفت الأحكام القضائية في هذا الشأن وهذا راجع لعدم تحديد الحالات والدعاوى التي تدخل في نطاق نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها .

وبصفة عامة يمكن القول انه استقر القضاء على أن شهر عريضة افتتاح الدعوى الرامية، إلى فسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا يعتبر من النظام العام ويثيره القاضي من تلقاء نفسه وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم: 184931، الصادر بتاريخ: 27 مارس 2000 عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة.

المبحث الثاني:

الإشكالات المتعلقة بإيداع الأحكام القضائية

تخضع الأحكام والقرارات القضائية النهائية المتعلقة بالعقارات والمتضمنة قسمة عقارات أو فسخ، إبطال عقد مشهر أو تعديله، للإشهار العقاري إلا أنها قد تثار بشأنها إشكالات ومنازعات إما عند إيداعها مباشرة أو بعد قبول الإيداع، لذلك سنتطرق بالمطلب الأول من هذا المبحث إلى الإشكالات التي تثار عند إيداع الأحكام القضائية ثم نتطرق بالمطلب الثاني منه إلى الإشكالات التي تثار بعد قبول إيداع الأحكام القضائية.

المطلب الأول: الإشكالات التي تثار عند إيداع الأحكام القضائية

نتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى أهلية إيداع الأحكام القضائية للشهر وبالفرع الثاني منه إلى نقص أو غياب بعض الوثائق.

الفرع الأول: أهلية إيداع الأحكام القضائية للشهر

تنص المادة رقم: 62 من المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه[25]: " **كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف ،ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من**

أجل تنفيذ الإجراء..."، كما نصت المادة رقم: 63 من نفس المرسوم على: " **كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها..."**، فمن خلال المادتين المذكورتين أعلاه يمكن أن نستشف الأشخاص الذين لهم صلاحية وصفة إيداع الأحكام القضائية للشهر العقاري وهم:

أولا- الموثق:

وهو ضابط عمومي مفوض من قبل وزير العدل يتولى تحرير العقود[26]، حيث أشارت المادة رقم: 10 من القانون رقم: 06-02 المؤرخ في: 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، إلى أن الموثق إضافة للعقود التي يحررها فإنه يتسلم كذلك البعض الأخر قصد إيداعها ومنها طبعا الأحكام القضائية، أما المادة رقم: 62 من المرسوم رقم: 76-63 المذكور أعلاه فقد حددت الأشخاص المؤهلين لإيداع العقود والأحكام القضائية قصد الشهر وذكرت من بينهم الموثق.

ثانيا- كاتب الضبط:

هو موظف عام بالهيئات القضائية يخضع للمرسوم التنفيذي رقم: 90-231 المؤرخ في: 28 جوان 1990 والمتضمن القانون الأساسي الخاص الذي يطبق على موظفي كتابات الضبط للجهات القضائية وقد كانت تسند إليه جملة من المهام من بينها إيداع الأحكام القضائية وذلك إلى غاية صدور القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[27]، حيث تم منح أغلب مهام كتاب الضبط إلى المحضرين القضائيين، ولاسيما فيما يتعلق بأوامر الحجز وإيداع أحكام رسو البيع بالمزاد العلني، كم تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم: 90-231 السالف ذكره، وحل بدلا منه المرسوم التنفيذي رقم: 08-409 المؤرخ في: 24 ديسمبر 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية[28]، وبالتالي لم يعد وجود لفئة كتاب الضبط وهو ما سوف يخلق العديد من الإشكالات في شهر الأحكام القضائية كما سوف نرى، مع العلم أن المشرع لم يمنح مهام كتاب الضبط في مجال تنفيذ وإيداع الأحكام القضائية لأمناء الضبط، ولقد تطرقت المديرية العامة للأملاك الوطنية لإشكالية أيلولة مهام كتاب الضبط ولاسيما في تنفيذ الأحكام القضائية ورأت أن كل مهام كتاب الضبط نقلت إلى المحضرين القضائيين والذين أصبح لهم اختصاص أصيل في إيداع الأحكام القضائية مستندين في ذلك إلى أحكام القانون رقم: 06- 03 المؤرخ في: 20 فيفري 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي[29]، وما يمكن قوله في هذا الشأن أن المديرية العامة للأملاك الوطنية جانبت الصواب في طرحها فإذا كان المشرع فعلا نقل بعض مهام كتاب الضبط إلى المحضرين القضائيين ولاسيما ما تعلق منها بالحجوزات وإيداع أحكام البيع بالمزاد العلني، فلا يمكن بأي حال من الأحوال حصر إيداع الأحكام القضائية في فئة المحضرين، فالموثقين طبقا للمادة رقم: 10 من القانون 06-02 المؤرخ في: 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق[30]، يمكنه إيداع الأحكام القضائية للشهر كما أن مدير أملاك الدولة هو الأخر يمكنه إيداع الأحكام القضائية التي تكون الدولة فيها طرفا.

ثالثا- السلطات الإدارية:

ذكرت المادة رقم: 62 من المرسوم رقم: 76- 63 السابق ذكره السلطات الإدارية بشكل مجمل دون أن تفصل في هذه الجهة التي لها الصفة في تحرير العقود وإيداع الأحكام القضائية للشهر العقاري، فالسلطة الإدارية التي لها صلاحية إيداع الأحكام القضائية الإدارية هي مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية ولاسيما الأحكام التي تكون الدولة طرفا فيها، وهو يمارس هذه المهام بتفويض من وزير المالية طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمدراء أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة[31]، وبالتالي فمدير أملاك الدولة على مستوى الولاية له صفة إيداع الأحكام والقرارات القضائية للإشهار العقاري.

الفرع الثاني: نقص أو غياب بعض الوثائق

قد يتم إيداع الأحكام القضائية طبقا للقانون ووفقا للشكل الرسمي، إلا أنه بمجرد قيام المحافظ العقاري بالتحقق والرقابة يتبين غياب أو نقص بعض الوثائق والتي تحول دون قبول الإيداع ولعل أهمها مستخرج المسح والعقد(CC_{4BIS})[32]، والذي يسحبه مودع الحكم من مصالح مسح الأراضي ويتم تحرير ملخص الحكم في الخانة المخصصة لذلك، كما يمكن أن لا يتم إرفاق الحكم ممهورا بالصيغة التنفيذية، أو الخبرة المصادق عليها، بالإضافة إلى وثيقة القياس متى كان العقار واقعا بمنطقة ممسوحة، مع التشديد على ضرورة إرفاق شهادات الميلاد ومصاريف الشهر العقاري التي يجب أن تدفع مسبقا تحت طائلة رفض الإيداع والتي تتناسب مع قيمة العقارات وفقا للتقييم المذكور بالحكم أو طبقا لتصريحات الأطراف تحت مسؤوليتهم الشخصية.

المطلب الثاني: الإشكالات التي تثار بعد قبول إيداع الأحكام القضائية

نتطرق بالفرع الأول إلى أهم الإشكالات التقنية التي تثار بعد قبول إيداع الأحكام القضائية، و بالفرع الثاني إلى أهم الإشكالات القانونية التي تثار بعد قبول إيداع الأحكام القضائية

الفرع الأول: أهم الإشكالات التقنية التي تثار بعد قبول إيداع الأحكام القضائية

نتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى الحكم في ظل نظام الشهر الشخصي لعقار واقع بمنطقة ممسوحة ثم نتناول بالعنصر الثاني إلى مسألة التصديق على وثيقة القياس.

أولا- الحكم في ظل نظام الشهر الشخصي لعقار واقع بمنطقة ممسوحة:

1- حكم يتضمن قسمة: في بعض الحالات يتم رفع دعاوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة يلتمس من خلالها إزالة الشيوع بمعنى طلب الخروج من حالة الشيوع دون مراعاة مسألة مهمة وهى معرفة البلدية أو المنطقة الواقع بها العقار هل شملتها عمليات المسح العام للأراضي أم لا، وعند الحكم قبل الفصل في الموضوع وتعيين الخبير قد تسند له مهمة الاتصال بالمحافظة العقارية ومسح الأراضي وقد يغفل القاضي ذلك، وفي هذه الحالة يصدر الحكم على أساس نظام الشهر الشخصي أي لم يأخذ ما جاءت به عملية المسح فعند إيداع القسمة القضائية يفاجئ برفضه بسبب عدم مطابقة التعيين الوارد في الحكم مع التعيين بعد عملية المسح، مما يتعذر معه إتمام عملية الشهر العقاري حتى ولو لجأ مودع الحكم واستصدر حكما بإلزام المحافظ العقاري بشهر العقد، والإشكال انه في حالة إعادة رفع قضية قد يتم الفصل فيها والحكم بعدم قبول الدعوى لسبق الفصل طبقا للمادة 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وتجدر الإشارة انه نتيجة الإشكال السابق بيانه نرى بأنه يجب على الأطراف المعنية تقديم طلب على ذيل عريضة إلى رئيس المحكمة المختص من أجل تعيين مهندس خبير عقاري لمطابقة حكم القسمة النهائي على وثائق المسح، وبذلك يمكن للمهندس الخبير العقاري بعد تعيينه بأمر أن يقوم بإعداد وثيقة قياس يطابق من خلالها الحكم على وثائق المسح وبالتالي يمكن للموثق الاعتماد على هذه الوثيقة وارفاقها بالحكم المهور بالصيغة التنفيذية كي يتسنى له إشهاره.

2- حكم رسو البيع بالمزاد العلني، أو أمر الحجز: قد يصدر أمر حجز أو حكم برسو بيع بالمزاد العلني في ظل نظام الشهر الشخصي غير أنه عند إيداعه من قبل المحضر القضائي قصد الإشهار العقاري يتبين أن العقار شملته عملية المسح العام، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة مجبرا على رد الإجراء[33]، غير أن المحضر القضائي عليه أن يلجأ في هذه الحالة إلى مصالح مسح الأراضي للحصول على مراجع العقار موضوع الحكم وعليه أن يقدم عرضا بالعقد المودع للشهر يبين من خلاله تعيين العقار قبل المسح والتعيين الجديد ليستتبع ذلك بصب الحكم كما هو وبمنطوقه، أما إذا صدر أمر بالحجز لكن عند إيداعه بالمحافظة العقارية تجد المالك الأخير قد تصرف في العقار موضوع الأمر بالحجز، ففي هذه الحالة لن يتمكن المحافظ العقاري من إتمام إجراءات الشهر لأن العقار انتقل إلى يد أخرى ولا يمكن تتبعه[34]، فيقوم المحافظ العقاري بإثارة إشكال في تنفيذ الحكم المودع ويقوم برد الإجراء.

ثانيا- التصديق على وثيقة القياس:

قد يودع الموثق حكم قسمة للإشهار فيلاحظ المحافظ العقاري أن وثيقة القياس غير مؤشر عليها من قبل كاتب الضبط مثلما تنص عليه المادة 07 من القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 1978[35]، المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعول، فيضطر المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع مباشرة وعدم قبوله، وعليه حاولت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إيجاد حل لذلك لاسيما أنه لم يعد هناك ما يطلق عليه كاتب الضبط الذي حل محله أمين الضبط طبقا للمرسوم التنفيذي 409/09 السالف ذكره دون أن تكون لديه نفس الصلاحيات، غير أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وقعت في إصدار تعليمات متناقضة فنجدها بتعليمتها رقم2946 الصادرة بتاريخ 02 جوان 2014 قد أثارت هذه الإشكالية ودعت مصالحها على مستوى الولايات إلى قبول وثيقة القياس دون تأشيرة كاتب الضبط وعلى المهندس الخبير العقاري الذي أعدها أن يذكر عليها مراجع الحكم، غير أنها تراجعت عن هذه الأحكام بموجب تعليمة أخرى[36]، طلبت من مدراء مسح الأراضي على مستوى الولايات عدم قبول وثيقة القياس في حالة القسمة القضائية إلا إذا كانت ممضاة من قبل جميع الأطراف المتقاسمة أو وكلائهم، غير أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تراجعت عن أحكام هذه الأخيرة وألزمت بتطبيق محتوى التعليمة الأولى الحاملة للرقم 2946 [37]، والتي عادت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلالها مرة أخرى إلى قبول التأشير على وثيقة القياس فقط بالذكر عليها مراجع الحكم القضائي.

الفرع الثاني: أهم الإشكالات القانونية التي تثار بعد قبول إيداع الأحكام القضائية

نتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى مدى قابلية موضوع الحكم للشهر العقاري ثم نتطرق بالعنصر الثاني إلى عدم ذكر تقييم الحصص.

أولا- مدى قابلية موضوع الحكم للشهر العقاري:

1- بالنسبة للأحكام المصادقة على القسمة: عند إيداع قسمة قضائية قد لا يستطيع المحافظ العقاري شهرها على الرغم من وجود حكم إداري بإلزامه بالقيام بعملية التسوية وإتمام إجراءات الشهر وذلك راجع للأسباب الآتية :

أ- حكم صادر بقسمة عقارات غير مملوكة للأطراف: قد يتضمن حكم القسمة المودع قسمة أراضي ذات طبيعة عرش، وحسب القانون رقم: 90- 25 المتضمن التوجيه العقاري هي أرض تابعة للدولة، فلا يجد المحافظ العقاري أمامه غير رد الإجراء، وحتى ولو لجأ الأطراف إلى استصدار حكم يقضي بإلزامه بإتمام إجراءات الشهر فانه سيثير إشكالا في التنفيذ ولا يقوم بالتسوية اللازمة على أساس أن الحكم المودع يتضمن خطأ جوهريا في أحد أهم قواعد الشهر العقاري وهي قاعدة الأثر النسبي، وطبقا لتوجيهات المديرية العامة للأملاك الوطنية فان المحافظ العقاري ليست له سلطة الرقابة على خطأ القاضي في تطبيق القانون غير أنه إذا صادف تعارض الحكم مع قواعد الشهر العقاري في أحد القواعد الجوهرية للشهر كالتعيين، أصل الملكية، الثمن، فعلى المحافظ العقاري إثارة إشكال في تنفيذ الحكم[38].

ب- تصرف أطراف الدعوى في حقوقهم أثناء سير الدعوى: قد يتصرف أطراف دعوى القسمة أثناء سير الدعوى بحصصهم المشاعة سواء بالبيع أو الهبة، فعند صدور الحكم النهائي وإيداعه قصد الشهر العقاري فإن المحافظ العقاري سيسجل اختلاف في تعيين الأطراف المتقاسمة بين الحكم والسجل العقاري وبالتالي لا يمكنه إتمام الإجراء إلا بعودة الأطراف إلى العدالة وتصحيح الحكم، غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية ورفعا للحرج عن المتقاسمين ترى أنه يمكن للموثق مودع الحكم أن يقدم عرضا بعقده يوضح بالتدقيق الكيفية القانونية التي تم بواسطتها استبدال أحد المالكين في الشيوع الأصليين بالمالك الجديد المسجل بالبطاقة العقارية[39].

وتجدر الإشارة أن مسألة القسمة وإزالة الشيوع خاصة البيع بالمزاد العلني ترتبت عنها إشكالات ومنازعات متعددة ومن تطبيقات ذلك الحكم الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة محكمة القل قسم البيوع العقارية بتاريخ:2019/05/26 تحت رقم الفهرس: 2019/01 ، حيث تم رفع دعوى لإزالة الشيوع وتم التوصل لتعذر القسمة عينا وعليه بيع العقار عن طريق المزاد العلني وبعد اتخاذ كافة الإجراءات المقررة صدر حكما يقضي برسو المزاد على المسمى (ص .ع) بمبلغ إجمالي قدره 55.581.783.92 دج، إلا أن المحافظ العقاري وبعد إيداع الحكم المتضمن رسو المزاد من طرف المحضر القضائي استخلص ملاحظات تحول دون تمكينه من إتمام إجراءات الشهر طبقا للمادة رقم: 101 من المرسوم رقم: 76- 63 السابق الذكر، حيث خلص أن العقار محل البيع بالمزاد العلني تم التصرف فيه عن طريق الهبة والبيع كما أشار بأنه يجب أن يتضمن الحكم شهادة من مصالح المسح تبين وضعية العقار اتجاه عمليات المسح العام للأراضي المؤسس بالأمر رقم: 75- 74 وعليه اصدر قرار برد الإجراء ،الأمر الذي دفع بالأطراف المعنية لرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية سكيكدة التمسوا من خلالها إلغاء قرار رد الإجراء الصادر عن المحافظ العقاري بالقل والحكم بمواصلة إجراءات شهر حكم رسو المزاد الصادر عن محكمة القل قسم

البيوع العقارية، إلا أنه بتاريخ: 2020/10/05 وتحت رقم الفهرس: 20/01340 صدر بشأنها حكما عن المحكمة الإدارية سكيكدة يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، وعليه يبقي الإشكال قائم رغم أن عريضة افتتاح الدعوى سبق للمحافظ العقاري إشهارها وتم تعيين خبير، حيث عاين العقار وتم تقييمه إضافة إلى ذلك الحكم المتعلق بالبيع بالمزاد العلني غير قابل لأي طعن ويطهر كافة الإجراءات السابقة إضافة إلى قيمة العقار التي سددها الراسي عليه المزاد.

ت - **قسمة ملكية مشتركة:** قد تتضمن بعض أحكام القسمة قسمة ملكية مشتركة، وهذه الأخيرة بحكم طبيعتها غير قابلة للقسمة، حيث تنص المادة رقم: 747 من الأمر رقم: 75- 58 المتضمن القانون المدني على أنه لا تجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى قسمة[40]، وزيادة على ذلك فلا يمكن للمحافظ العقاري من الناحية التقنية القيام بإتمام الإجراء حتى ولو تم إلزامه بحكم قضائي إداري يقضي بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رد الإجراء.

ث- **عدم ذكر تقييم الحصص:** حتى يقبل المحافظ العقاري إيداع الحكم القاضي بالقسمة يجب أن يتضمن الحكم تقييم الحصص الناشئة عن القسمة حتى يتمكن من تحصيل رسم الشهر العقاري لفائدة الخزينة، فحتى ولو صدر حكم بإلزامه بالشهر العقاري فإنه لا يتمكن من ذلك لعدم قدرته على تحصيل الرسم، فعلى الرغم من نص المادة رقم: 724 من القانون المدني أنه على المحكمة عند تعيين خبير من اجل قسمة المال الشائع أن تكلفه بتقييم المال الشائع قبل قسمته، غير أن أغلبية الأحكام القضائية القاضية بالقسمة في الواقع تخلوا من تقييم الحصص، غير أن المشرع تدخل لحل هذه الإشكالية من خلال تعديله للمادة رقم: 2/353 من قانون التسجيل والتي أصبحت تقضي أنه في حالة خلو الحكم من التقييم فعلى الأطراف أن يقوموا بذلك على مسؤوليتهم، تحت طائلة رفض الإيداع [41]، وتدخل المشرع مرة أخرى بعد تعديل قانون التسجيل بموجب قانون المالية لسنة 2018 بالمادة رقم: 7/353 حيث نص على ضرورة تقديم تصريح تقديري مكتوب ومصادق عليه من الأطراف تحت طائلة الرفض[42].

2- **بالنسبة للأحكام المتعلقة بالترقيم النهائي:** عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة سواء كانت حضرية أو ريفية تطبيقا لأحكام المادة رقم: 11 من الأمر رقم: 75- 74 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري قد يتضرر أحد الأشخاص من هذا القرار وبالتالي يلجأ إلى القضاء الإداري مطالبا بإلغائه، كما قد يمتنع المحافظ العقاري عن إصدار قرار الترقيم النهائي وبالتالي يلجأ إلى القضاء الإداري من أجل إلزام المحافظ العقاري بالترقيم.

أ- **بالنسبة للأحكام المتعلقة بإلغاء الترقيم النهائي:** قد يصدر القاضي الإداري حكما بإلغاء الترقيم مع إلزام المحافظ العقاري بإعادة الترقيم من جديد باسم المدعي، كما قد يصدر إلغاء الترقيم دون أن يصدر حكما بإلزام المحافظ العقاري بإعادة ترقيمه من جديد باسم المدعي، ويمكن أن نتصور إلغاء الترقيم مع إلزام المحافظ العقاري بترقيم جزء من العقار فقط باسم المدعي، لذلك سوف نتطرق لكل هذه الحالات باختصار.

- **الحكم بإلغاء الترقيم النهائي وإعادة ترقيم الملكية من جديد باسم المدعي:** هذه الحالة لا تطرح أي إشكال عند إيداع الحكم للإشهار بالمحافظة العقارية.

- الحكم بإلغاء الترقيم النهائي مع عدم إلزام المحافظ العقاري بإعادة ترقيم الملكية: هذه الحالة يقع المحافظ العقاري في إشكال فعند إلغاء الترقيم دون إعادة الترقيم لا يجد المحافظ العقاري ماذا يدون على البطاقة العقارية، كما تثير هذه الحالة إشكالية تقنية لدى مصالح مسح الأراضي بحيث لا تستطيع هذه الأخيرة أن تترك مجموعة ملكية دون مالك، وبالتالي يضطر المحافظ العقاري إلى إثارة إشكال في التنفيذ ورفض قبول إيداع الحكم المودع.

كما أثارت المديرية العامة للأملاك الوطنية هذه الإشكالية وأشارت إلى أن المحافظ العقاري أمام حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه واجب التنفيذ، وبالتالي المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ منطوقه تنفيذا كاملا وحرفيا من دون تأويل أو تفسير، وباعتبارنا أمام حكم قضائي يقضي بإلغاء الترقيم النهائي مع عدم ذكر باسم من يعود الترقيم، لذلك فالمحافظ العقاري ملزم بإلغاء الترقيم النهائي وعدم ترقيمه باسم أي شخص تنفيذا لمنطوق الحكم، وعلى المتضرر اللجوء مجددا إلى القضاء من أجل رفع دعوى تفسيرية طبقا للمادة رقم: 285 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[43].

وتجدر الإشارة أنه في حالة تطبيق المحافظ العقاري توجيهات المديرية العامة للأملاك الوطنية وشهره للحكم القضائي الإداري القاضي بإلغاء الترقيم دون ذكر مآله، فإنه من الناحية التقنية يجد نفسه أمام إشكال تقني، فهل سيترك البطاقة العقارية المفتوحة دون مالك؟ وكيف سيتعامل المحافظ العقاري مع طلب لنسخة من البطاقة العقارية؟ وكيف ستواجه مصالح المسح هذه الإشكالية؟

- صدور حكم قضائي بإلزام المحافظ العقاري بترقيم جزء من الملكية باسم المدعي: قد يصدر حكما يقضي بإلغاء الترقيم وترقيم جزء من الملكية باسم المدعي دون أن يلجأ القاضي للخبرة من أجل تعيين الجزء العائد للمدعي عن باقي الملكية، وعليه في هذه الحالة نجد المحافظ العقاري ملزما بإثارة إشكال في التنفيذ وعدم إتمام إجراءات التسوية، كما قد يتوجه المدعي إلى القضاء الإداري من أجل إلغاء ترقيم ملكية عقارية ذات مساحة كبيرة من أجل ترقيم جزء منها فقط باسمه، غير أن الحكم يصدر بمنطوق إلغاء الترقيم النهائي وإعادة ترقيم كل الملكية باسم المدعي، كما هو الحال على سبيل المثال في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بسكيكدة بتاريخ: 2013/07/08 قضية: 00271/13 وهي مرفوعة من قبل ورثة(ب أ) ضد وزير المالية ممثلا في شخص المدير الولائي للحفظ العقاري، وزير المالية ممثلا في المدير الولائي لملاك الدولة، وزير المالية ممثلا في المدير الولائي لمسح الأراضي، حيث جاء في حيثيات الحكم أن مورث المدعين يملك قطعة أرض ريفية مساحتها: 59آر 25 س والتي تم مسحها ضمن مجموعة ملكية تابعة لأملاك الدولة مساحتها: 223هكتار 50أر، فجاء منطوق الحكم القضاء بإلغاء الترقيم النهائي للقطعة الأرضية الحاملة للرقم ... من القسمة المسحية ... وإعادة ترقيمها من جديد باسم المدعين مع رفض باقي الطلبات.

فالمحافظ العقاري إذا استجاب للحكم المودع قصد الشهر العقاري ولم يثر إشكال في التنفيذ ورفض إتمام إجراءات التسوية ورد الإجراء، على اعتبار وجود خطأ جوهري في قواعد الشهر العقاري وهو الغلط في المساحة، والتي تقدر حسب العقد المشهر وحيثيات الحكم ب59: آر 25س أما إذا طبق الحكم بمنطوقه ودون تفسير أو تأويل مثلما جاء بمذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 5389 الصادرة في: 22 ماي 2019، فإن المحافظ العقاري سيرقم نهائيا ما مساحته: 223هك 50آر عوضا عن مساحة: 59أر 25 س العائدة لمورث المدعين.

ب- بالنسبة للأحكام المتعلقة بإلزام المحافظ العقاري بالترقيم: هناك العديد من الحالات نتطرق إلى أهمها :

* في حالة امتناع المحافظ العقاري عن ترقيم ملكية كان يجب أن ترقم طبقا للتشريعات المعمول بها غير أن الأطراف لم يقدموا بعض الوثائق كالفرائض أو رخص البناء، فيلجأ من له مصلحة إلى القضاء الإداري لإلزام المحافظ العقاري بالترقيم، غير أن المحافظ العقاري قد يجد نفسه أمام إشكالية عدم ذكر هوية الورثة نتيجة عدم تقديم الفريضة، فإما أن يرقمها باسم أحد الورثة وإضافة من معه وفي هذه الحالة سيجد المستفيد من الترقيم نفسه كأنه لم يصدر الحكم لصالحه لأنه بعدم ذكر جميع الملاك لا يستطيع استعمال الدفتر العقاري في أي تصرف، كما قد يمتنع المحافظ العقاري عن تنفيذ الحكم القضائي بإثارة أشكال في التنفيذ نتيجة نقص أحد القواعد الجوهرية للشهر العقاري وهو الهوية الكاملة للملاك أو الورثة.

أما في حالة عدم تقديم المالك لما يبرر وجود بناية والتي سبق لمصالح المسح أن عاينتها، فيمكن في هذه الحالة للمحافظ العقاري تنفيذ الحكم القضائي وترقيم الملكية المعنية وذكر البناية على الدفتر العقاري دون تفصيل.

* بالنسبة للحالات المتعلقة بالترقيم المؤقت نلاحظ عمليا صدور أحكام تقضي بإلغاء الترقيم المؤقت المنصب على عقار والقضاء من جديد بإعادة ترقيمه باسم المدعي إلا أن المحافظ العقاري ورغم تبليغه بالحكم النهائي الحائز لحجية الشيء المقضي فيه يتماطل ويطلب من الأطراف المعنية قرار المحكمة العليا إذا تم الطعن بالنقض، كما انه يراسل مديرية المسح ويلتمس منها تجسيد العقود وتمكينه من البطاقات العقارية وعليه يصبح إشكال قائم بين المحافظ العقاري وإدارة المسح ولا يتم تنفيذ الحكم بمعنى لا يرقم العقار طبقا للحكم.

وفي بعض الحالات يصبح المحافظ العقاري مفسرا للأحكام القضائية أو يبحث عن مدى تطبيق القانون من طرف القضاة أو يقارن الخبرة بالحكم الأمر الذي تسبب في وقوع إشكالات وفتح المجال إلى المساس بالأملاك العقارية والدخول في منازعات نجدها تطرح أمام جهات القضاء العادي أو الإداري، وعليه كان من المفروض على المحافظ العقاري تنفيذ الحكم المتعلق بإلغاء الترقيم المؤقت لأنه لا يتطلب إيداع الحكم وإنما يكفي تبليغه بالحكم النهائي فقط .

3- بالنسبة للأحكام التي تقضي بإلغاء قرارات المحافظ العقاري: يصدر المحافظ العقاري مجموعة من القرارات الإدارية ولعل أهمها قراري رفض الإيداع ورد الإجراء[44]، لأنه يجب على المحافظ العقاري رفض إيداع العقود والوثائق في حالة اكتشاف عيوب أو نقائص في الوثائق عند فحصه لها [45]، فقرار رفض الإيداع ورد الإجراء هما قراران إداريان بامتياز يخضعان لرقابة القضاء الإداري، ولكل ذي مصلحة الحق في التوجه للمحكمة الإدارية قصد إلغاء قرار المحافظ العقاري وبالتبعية الاستمرار في عملية الشهر العقاري، ومن البديهي أن المستفيد من هذا العقد له حق الطعن غير أن الإشكال يثور حول الموثق هل يمكنه الطعن في قرار المحافظ العقاري أم ليست له الصفة في ذلك؟

أ- صفة التقاضي للموثق: لم يستقر القضاء حول صفة الموثق محرر العقد المرفوض في رفع دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري سواء كان رفض إيداع أو رد إجراء فلقد ذهب مجلس الدولة في أحد قراراته إلى ما يلي: **" حيث أن قضاة الدرجة الأولى لم يوفقوا في قضائهم عندما اهتدوا بإلغاء رفض إيداع العقد المحرر من طرف الموثق دون الخوض في مسألة المصلحة واثبات صفته من حيث توافر شرط المصلحة .... ومن ثمة يتعين إلغاء الحكم وعدم قبول الدعوى لانعدام شرط المصلحة"**[46]، وفي قرار أخر لمجلس الدولة الحامل للرقم: 19270 الصادر

بتاريخ: 2005/11/19 منح الصفة للموثق بالطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت برفض الإيداع أو رد الإجراء، وفي حقيقة الأمر نرجح الرأي الأخير لمجلس الدولة لعدة اعتبارات ولعل أهمها:

- قراري رفض الإيداع أو رد الإجراء مخاطب بهما الموثق محرر العقد.

- المحافظ يخاطب الموثق من أجل تصحيح بيانات أو استكمالها ولا يخاطب أطراف العقد والذين يتعذر عليهم ذلك.

- الموثق قبل تحرير العقد ملزم بتقديم الاستشارة والنصيحة للأطراف قبل تحرير العقد، وعند قيامه بتحرير العقد فهو ملزم قبل الأطراف بتحقيق نتيجة وهي شهر العقد موضوع التصرف.

ب- الإشكاليات العملية في شهر أحكام القضاء الإداري التي تقضي بإلغاء قرارات رفض الإيداع أو رد الإجراء: يلجأ الموثق عادة إلى القضاء الإداري من أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء كانت قرارات رفض إيداع أو رد إجراء مطالبا فيها بإلغاء هذا القرار مع إلزام المحافظ العقاري بالاستمرار في عملية التسوية وشهر العقد المرفوض، غير أن المحافظ العقاري على الرغم من صدور الحكم القضائي القاضي بإلزامه فقد يجد صعوبة في تنفيذه وبالتالي يلجأ إلى رد الإجراء مرة أخرى مثيرا إشكالا في تنفيذ الحكم القضائي ولعل أهم هذه الإشكالات الأحكام القضائية المتعلقة بإلغاء عقود مشهرة، فقد يصدر حكما بإلغاء عقد مشهر غير أنه عند الإيداع يكتشف المحافظ العقاري أن العقار تم التصرف فيه، وبالتالي لا يمكن شهر هذا الحكم، ويمكن لمودع الحكم الرجوع مرة أخرى للقضاء الإداري مطالبا إلزام المحافظ العقاري بشهر الحكم، غير أن المحافظ العقاري يجد نفسه عاجزا عن تنفيذ إجراءات الشهر، وكان الأجدر بالمدعي طلب فسخ العقد وما يستتبعه أو ما يترتب عنه.

ثانيا- عدم ذكر تقييم الحصص في أحكام القسمة: حتى يقبل المحافظ العقاري إيداع الحكم القاضي بالقسمة يجب أن يتضمن الحكم تقييم الحصص الناشئة عن القسمة، حتى يتمكن من تحصيل رسم الشهر العقاري لفائدة الخزينة، فحتى ولو صدر حكم بإلزامه بالشهر العقاري فإنه لا يتمكن من ذلك لعدم قدرته على تحصيل الرسم، فعلى الرغم من نص المادة رقم: 724 من القانون المدني الجزائري أنه على المحكمة عند تعيين خبير من أجل قسمة المال الشائع أن تكلفه بتقييم المال الشائع قبل قسمته، غير أن أغلبية الأحكام القضائية نجدها تخلوا من تقييم الحصص.

ولقد تدخل المشرع لحل هذه الإشكالية من خلال تعديله للمادة رقم: 2/353 من قانون التسجيل والتي أصبحت تقضي أنه في حالة خلو الحكم من التقييم فعلى الأطراف أن يقوموا بذلك على مسؤوليتهم، تحت طائلة رفض الإيداع [47]، وتدخل المشرع مرة أخرى بعد تعديل قانون التسجيل بموجب قانون المالية لسنة 2018 بالمادة رقم: 7/353 حيث نص على ضرورة تقديم تصريح تقديري مكتوب ومصادق عليه من الأطراف تحت طائلة الرفض [48].

الخاتمة:

لم يمنح المشرع الجزائري لشهر عرائض افتتاح الدعاوى العقارية الاهتمام الكافي لذلك صاحب إيداعها للشهر كثير من الغموض وعدم التناسق بين قرارات مختلف المحافظات العقارية، فلم يتم ضبطها من خلال النصوص المتعلقة بالشهر العقاري ولا من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولاسيما من ناحية أحكام إيداعها للإشهار العقاري، تأشيرها بالسجل العقاري، وشطبها منه بالإضافة إلى آليات إعلام المتصرف إليه في عقار محل منازعة قضائية، غير أنه باستحداث المشرع للمادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ضبط المشرع هذه الإجراءات من جميع جوانبها ولاسيما بعد صدور المذكرة التوضيحية عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 02316 الصادرة بتاريخ: 15 فيفري 2019، ومع ذلك لا تزال بعض أنواع الدعاوى تطرح إشكاليات كما هو الحال بالنسبة لدعوى القسمة وذلك نتيجة لتباين قرارات المحافظين العقاريين، فبعضهم يقبل شهرها دون أي إشكال بينما يرفض البعض الأخر شهرها ويتم رد إشهارها بحجة عدم إدراجها بنص المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بصفة صريحة، إضافة إلى العريضة الافتتاحية التي موضوعها دعوى عدم نفاذ التصرف (الدعوى الصورية).

أما الأحكام القضائية النهائية فعلى الرغم أنها واجبة النفاذ وتطبق بمنطوقها دون تأويل أو تفسير، لأن المحافظ العقاري ليس له سلطة الرقابة القانونية على القاضي، إلا أن هناك بعض الأحكام القضائية تتعارض مع القواعد الجوهرية للشهر العقاري أين يتعذر على المحافظ العقاري شهرها بل يلجأ إلى إثارة إشكال في التنفيذ ولاسيما من حيث هوية الملاك، تعيين العقارات وأصل الملكية، كما توجد بعض الأحكام القضائية والتي لم ينص المشرع صراحة على إيداعها للشهر كما هو الحال بالنسبة للأحكام المتضمنة عدم نفاذ التصرف، فأغلب المحافظين العقاريين يرفضون إشهار هذا النوع من الأحكام بحجة أنه لا يبطل العقد بل أن التصرف الذي قام به المدين لا يسري في حق الدائن، غير أننا نعلم أن من بين أهم أهداف الشهر العقاري هو حماية الغير المتعامل مع المدين لذلك وجب أن يعلم بأن هذا التصرف أو العقد وعلى الرغم من توافر جميع أركانه القانونية إلا أنه لا يسري في حق الدائن ويمكنه تتبعه والتنفيذ عليه، زيادة على الإشكالات التي تثيرها عقود القسمة القضائية وقرارات إلغاء الترقيم السابق التطرق إليها وعلى رأسها التصديق على وثيقة القياس.

ولكل ما سبق ذكره نخلص إلى تقديم التوصيات التالية:

- ضرورة تعديل المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإضافة دعوى القسمة ودعوى عدم نفاذ التصرف.

- ضرورة اتصال الخبراء القضائيين بالإدارات المعنية بالنزاع ولاسيما المحافظات العقارية، مصالح مسح الأراضي، أملاك الدولة، البناء والتعمير، والأجدر أن ينص الحكم على ذلك.

- ضبط المهام التقنية للخبير القضائي بالحكم التمهيدي وما يتماشى مع طبيعة النزاع حتى لا يوجه الخبير النزاع خارج إطاره القانوني عندما تكون المهام فضفاضة وغير محددة بدقة.

- على الإدارات المعنية بالقضايا العقارية التي ترفع أمام القضاء الإداري عندما يكونون طرفا في الدعوى تنوير القاضي وعدم الاكتفاء بترك الفصل للقاضي أو طلب إخراجهم من الخصام وبعد صدور الحكم يستشكلون في تنفيذه.

- تعديل المادة رقم: 07 من القرار الوزاري المؤرخ في: 09 مارس 1978 المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعول، وذلك بإلغاء الفقرة 03 التي تنص على تصديق كتاب الضبط على وثيقة القياس المعدة تنفيذا لحكم قضائي، لأنه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم: 09-409 حل أمناء الضبط بدل كتاب الضبط كما لم يكلفوا بالمهام التي كانت تمارس من كتاب الضبط ومن بينها تنفيذ الأحكام القضائية.

- على المدعين ومحاموهم حسب الحالة الاطلاع على النصوص الخاصة التي تحكم الشهر العقاري وعدم اعتمادهم فقط على النصوص والأحكام الواردة في المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- يجب على السادة القضاة عند الفصل في القضايا توضيح منطوق الحكم خاصة عندما يتعلق بإلغاء الترقيم سواء المؤقت أو النهائي كما يتعين التطابق بين منطوق الحكم والخبرة حتى يتم إشهار الأحكام وعدم إثارة إشكالات لان القضاء هو الحلقة الأخيرة.

- على القضاة الفصل في القضايا المتعلقة بمنازعات الترقيم النهائي والوصول إلى حلول نهائية، لأن عدم قبول الدعوى أو رفض الدعوى لعدم التأسيس يؤثر سلبا على تطهير الأملاك العقارية ويفتح المجال للتعدي على الأملاك العقارية.

- يجب على المحافظ العقاري التقيد بتطبيق القانون والسعي لتنفيذ الأحكام القضائية.

الهوامش

[1] المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63،المؤرخ في 25 /1976/03 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية العدد 30.

[2] محمد كنازة، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، العدد: 07، 2005، ص 53.

[3] حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية ،"دراسة مقارنة "،الطبعة الأولى ،دار الخلدونية ،الجزائر ،ط 2018 ، ص 175.

[4] عبد الرزاق يعقوبي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا ،دار هومة الجزائر ،ط 2018 ، ص 52.

[5] المادة رقم 17 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 .

[6] القرار الوزاري الصادر بتاريخ 20 فبراير 1999، المؤهل لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20.

[7] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 05129 الصادرة بتاريخ 14 ماي 2019، المتضمنة إشهار عقاري- الدعاوى القضائية- استدراك.

[8] المادة رقم 92 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[9] العياشي سراتي، باديس سعودي، "شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري - قراءة في نص المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019-"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، المجلد: 04 العدد: 02، 2019، ص 2087.

[10] المادة رقم 41 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[11] المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[12] المادة رقم 43 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[13] المادة رقم 107 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.

[14] حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2006، ص 72.

[15] المادة رقم 516 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[16] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 02316، المؤرخة في 25 فيفري 2019، المتضمنة إشهار عقاري- الدعاوى القضائية

[17] المادة رقم 62 من المرسوم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[18] المادة رقم 63 من المرسوم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[19] العمرية بوقرة، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد 07 المجلد 01، سبتمبر 2017، ص 85.

[20] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، قسنطينة، الجزائر، 2009، ص 348.

[21] عبد الله مسعودي، شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 15 جوان 2017، المجلد: 10 العدد: 02، الجزء الأول، جوان 2017، ص 73.

[22] العمرية بوقرة، شهر الدعوى القضائية العقارية، المرجع السابق، ص 83.

[23] فهيمة قصوري، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة منتدى القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 07،سنة 2010، ص 333.

[24] تنص المادة رقم 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،السابق الذكر على ما يلي : " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء..."

[25] معدلة بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية العدد 34.

[26] المادة 04 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 14.

[27] القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[28] المرسوم التنفيذي رقم 08-409، المؤرخ في: 24 ديسمبر 2008، المتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية، الجريدة الرسمية العدد 73.

[29] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 00476، الصادرة بتاريخ 2018/01/14.

[30] القانون رقم 06-03، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد: 14.

[31]القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992، المتضمن منح تفويض لمدراء أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية العدد: 30.

[32] المادة رقم 100 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[33]يرد الإجراء طبقا لأحكام المادة رقم 101 من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[34]تطبيقا للفقرة الثانية من المادة رقم 101 من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[35] القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 1978، المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعول، الجريدة الرسمية العدد: 13.

[36] تعليمة المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي رقم 1473 الصادرة في 22 ماس 2016، إشكالية التأشير على وثيقة القياس.

[37] تعليمة المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي رقم 844 الصادرة في 07 ماس 2019، إشكالية التأشير على وثيقة القياس.

[38] مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 00995 الصادرة في 18 فيفري 2002، إشهار عقاري- حكم قضائي.

[39] مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 004475 الصادرة في 04 أوت 2003، إشهار قسمة قضائية لعقار.

[40] حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2018، ص 314.

[41] المعدل بموجب المادة رقم 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية العدد: 83.

[42] المادة رقم 25 من القانون رقم 17-11، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية العدد: 76.

[43] مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5389 الصادرة في 22 ماي 2019، إشهار عقاري استفسار.

[44] بريك الطاهر ،المركز القانوني للمحافظ العقاري – دراسة وصفية تحليلية- ،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة الجزائر ، ط 2013 ،ص 106.

(45) بشير العتروس ،مقال بعنوان "الشهر العقاري في التشريع الجزائري "،مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،الجزء الأول ،ط 2004،ص 36.

(46) قرار غير منشور، مجلس الدولة، الغرفة الرابعة تحت رقم 070440 بتاريخ 2012/09/20.

(47) المعدل بموجب المادة رقم 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004،الجريدة الرسمية العدد :83.

(48) المادة رقم 25 من القانون رقم 17-11، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية العدد: 76.

الإشكالات القانونية والعملية لدى تطبيق الأحكام الواردة في قوانين المالية المتعلقة بالترقيم العقاري

الدكتور/ كمال فتحي دريس
جامعة الوادي (الجزائر)
dris.kf@gmail.com

****

الملخص:

خلال السنوات الأخيرة طرأت تعديلات على الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2015 من خلال استحداثه للمادة 23 مكرر والتي جاءت بأحكام تتعلق بوضعية العقار غير المطالب به وقانون المالية لسنة 2018 الذي عدل ذات المادة وتطرق للتسوية الإدارية لهذه العقارات.

إضافة إلى القانون رقم (18/18) المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 والذي عدل نص المادة (11) من الأمر (74/75) السالف الذكر واستحدث المادة (16 مكرر)، إلا أن هذه التعديلات قد أثارت العديد من الإشكالات القانونية والعملية لدى تطبيقها، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها.

الكلمات المفتاحية:

قوانين المالية-الترقيم العقاري-الأحكام الجديدة-التسوية الإدارية- العقار غير المطالب به.

مقدمة:

لا يزال تطبيق الأمر رقم (74/75)[1] المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يثير العديد من الإشكالات القانونية والعملية على الرغم من صدور المرسومين (62/76) [2] و(63/76) [3] الذين يوضحان كيفية سير عملية المسح العام للأراضي على اعتبار أنها الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني، لأنها عملية تقنية ينتج عنها إعداد مجموعة من الوثائق، تكون هي أساس تأسيس السجل العقاري كمرحلة أولى، أما المرحلة الثانية فيتم من خلالها إعداد السجل العقاري ومسكه لتتم على أساسه عملية شهر الحقوق وقيدها في هذا السجل الذي يتكون من مجموعة من البطاقات التي تحدد الوضعية الحقيقية للعقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي.

وأمام هذا الوضع خضع هذا الأمر في السنوات الأخيرة لتعديلات واستحداث مواد جديدة بموجب قوانين المالية لسنة 2015[4]، ثم قانون المالية لسنة 2018[5] و 2019[6] على التوالي، كل ذلك محاولة لإيجاد حلول للحد من اتساع نطاق الحساب غير المطالب به وأحكام تتعلق بالترقيم العقاري ما بين المؤقت والنهائي وأخرى بشطب الدعوى المشهرة.

لكن هذه الأحكام بدورها لم تخلوا من العديد من الإشكالات والتناقضات القانونية وصعوبات عملية لتطبيقها، لذلك ارتأينا تسليط الضوء على هذه الأحكام من خلال دراسة تحليلية للمواد الواردة في قوانين المالية السالفة الذكر محاولة منا الوقوف على أوجه التناقض ما بينها وما بين المراسيم (62/76) و(63/76) وأثر ذلك على تطبيق الأحكام الجديدة والإشكالات التي تطرحها ميدانيا كل ذلك انطلاقا من الإشكالية التالية:

إلى أي مدى قد تؤثر الأحكام الجديدة الواردة في قوانين المالية على سير عملية الترقيم العقاري؟

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر ارتأينا تقسيم هذه المداخلة إلى مبحثين:

المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بوضعية العقارات غير المطالب بها

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بالترقيم والدعوى المشهرة

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بوضعية العقارات غير المطالب بها

بعد إيداع وثائق المسح العام للأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يقوم المحافظ العقاري عن طريق القسم المكلف بهذه العمليات بتسجيل العقارات وذلك من خلال إنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل وحدة عقارية في إطار تأسيس السجل العقاري.

وترقم هذه العقارات لفائدة أصحابها وحائزيها إما ترقيما مؤقتا أو نهائيا مباشرة، أما العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها خصص لها رقم حساب خاص وهو (00004) حتى يتسنى لأصحاب الحقوق تسوية وضعيتها ، وقد تم طلب تسوية عدد كبير من العقارات في حساب المجهول في الأقسام المودعة على مستوى المحافظات العقارية، الأمر الذي أثار إشكالا كبيرا حول كيفية التعامل مع مثل هذه الوضعيات ومعالجتها من أجل تطهيرها من حساب المجهول أو ما يعرف حاليا بغير المطالب به.

المطلب الأول: وضعية العقارات غير المطالب بها قبل صدور قانون المالية لسنة 2015

نتيجة للعديد من الشكاوى والتظلمات التي سجلت بشأن هذه المسألة على مستوى المديريات الولائية وكذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية، الأمر الذي أدى إلى تدخل الإدارة في العديد من المرات عن طريق إصدار تعليمات ومذكرات توضح فيها كيفية التعامل مع هذه الملفات وطرق تسويتها.

ويطرح الإشكال بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات عرفية أو لا يحوزون على سندات وهي الأكثر شيوعا من الناحية العملية، لذلك صدرت عدة مذكرات في هذا الشأن ومن بينها المذكرة رقم (4618) [7] التي حددت الشروط الموضوعية وإجراءات التسوية الإدارية لحساب المجهول، لكن كثرة الملفات وعدم تمكن الإدارة الممثلة في أملاك الدولة أو مديرية المسح التعامل مع هذه الطلبات التي تحتاج إلى مجهودات وموارد بشرية، الأمر الذي أدى إلى رفض أغلبية الطلبات شكلا لتجاوز الطلب مدة سنتين بناء على التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري وكيفية مسك جدول الحساب الذي يضم خلاصة عملية المسح، هذا مع الإشارة إلى أن أغلب العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي مر عليها مدة سنتين من الإيداع لم تحول بعد لفائدة الدولة.

ونظرا لعدم فاعلية إجراءات التسوية التي جاءت بها المذكرة رقم (4618) أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم (9642) [8]، وركزت هذه الأخيرة على الأشخاص الذين يحوزون سندات مشهرة أو سندات لها حجية لإثبات الملكية، وبالتالي هذه المذكرة لم تعالج الإشكال الشائع والمطروح عمليا لدى طلب التسوية والمتعلقة بأصحاب السندات العرفية أو بدون سند.

المطلب الثاني: الأحكام الجديدة لقانون المالية لسنة 2015 والإشكالات التي تضمنتها

تدخل المشرع بموجب المادة (67) [9] من القانون (10/14) السالف الذكر والمتضمن قانون المالية لسنة 2015 أين استحدث المادة (23 مكرر) للأمر (74/75) والتي جاءت بأحكام تتعلق بوضعية العقار غير المطالب به والذي يرقم نهائيا باسم الدولة، ولا يمكن الاعتراض أو الإحتجاج ضد هذا الترقيم إداريا، إلا إذا كان الطالب يملك سندا مشهرا مثبتا لحق الملكية.

وخولت المادة (23 مكرر) للمحافظ العقاري في غضون 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، سلطة إعادة النظر في هذا الترقيم النهائي متى كانت نتائج التحقيق إيجابية، وهذا يعد مخالفا لما ورد من أحكام في المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر والتي نصت على أنه لا يعاد النظر في الترقيم النهائي إلا أمام القضاء.

وما يؤخذ كذلك على النص السالف الذكر أنه يتناقض وما ورد في نص المادة (12) من المرسوم (63/76) التي حصرت الحالات التي يستفيد أصحابها من ترقيم نهائي مباشرة، إذا كانوا يحوزون سندات رسمية مثبتة للملكية ومشهرة، في حين أن المادة (23 مكرر) أسندت عقارات مجهولة المالك إلى الدولة وكترقيم نهائي مباشرة.

ومن ثم فإن التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 عوض أن يأتي بحلول جذرية لمشكلة العقارات المسجلة في حساب مجهول غلق باب التسوية الإدارية، وأثقل كاهل القضاء الإداري بدعاوى إلغاء الترقيم في حساب المجهول.

ونظرا للغموض الوارد في المادة (23 مكرر) أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم (5543) [10]، وضحت من خلالها أن العقارات المسجلة في حساب المجهول هي فئة متميزة على العقارات المقصودة بالمادة (23 مكرر) السالف الذكر، وبالتالي لا تطبق عليها أحكام هذه المادة.

والملفات المودعة لدى مصالحها قبل صدور قانون المالية لسنة 2015، تعالج وفق ما جاءت به المذكرتان (2421) و(4618)، وحددت آخر أجل لدراسة هذه الملفات بتاريخ 2017/12/31.

أما بالنسبة للعقارات التي يقدم أصحابها طلب التسوية بعد قانون المالية حتى ولو كانت وثائق المسح مودعة قبل 2015/01/01، فإنه لا يمكن إعادة النظر أو دراسة هذه الملفات إلا تلك التي يحوز أصحابها على سندات مشهورة ، وتتم التسوية وفق التعليمة رقم (2421).

ويتضح من خلال ذلك وأن هذه المذكرات قد سايرت ما جاء به قانون المالية لسنة 2015، وشهدت خلال تلك الفترة بقاء ملفات هذه الترقيمات عالقة إل غاية صدور قانون المالية لسنة 2018.

المطلب الثالث: الإشكالات التي تضمنتها الاحكام الواردة في قانون المالية لسنة 2018

نتيجة للانتقادات والإشكالات التي طرحتها المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه تم تعديلها بموجب القانون رقم (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة (89) منه والتي نصت على أنه:« يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكها وحائزها في حساب يسمى" حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وفي حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية رقم العقار المعين فورا وبصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاذ أجل (15) سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائيا باسم الدولة » .

يتضح من خلال النص السالف الذكر وأن المشرع قد تراجع على مسألة الترقيم النهائي لصالح الدولة في العقارات غير المطالب بها، ويسجل في حساب خاص سماه "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، كترقيم مؤقت لمدة (15) سنة من تاريخ الإيداع بدلا من السنتين التي نصت عليها التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/25.

وإن كان المشرع قد استحدث ترقيما جديدا لمدة (15) سنة، إلا أن هذا الأمر يتعارض مع المواد (13) و(14) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على نوعين من الترقيم المؤقت أحدهما لمدة أربعة أشهر والثاني لمدة سنتين.

كما أعطى المشرع للمحافظ العقاري سلطة إلغاء الترقيم العقاري المؤقت وتسجيله كترقيم نهائي لطالب التسوية الذي يملك سند رسميا مشهرا، شرط أن لا تكون هناك دعوى قضائية قائمة مقيدة بالبطاقة العقارية، ولا يضطر في هذه الحالة إلى القيام بجلسة الصلح المنصوص عليها بالمادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، بل تبليغ صاحب الترقيم المؤت الملغى بإسناد العقار إلى مالكه الحقيقي بموجب سند رسمي مشهر.

لكن ما يؤخذ على هذا النص أن منح المحافظ العقاري صلاحية إلغاء ترقيم مؤقت يعد مخالفا لأحكام المادة (16) من المرسوم (63/76) التي تنص على أن إلغاء الترقيم سواء المؤقت أو النهائي لا يكون إلا أمام القضاء.

هذا إضافة إلى أن النص السالف الذكر قد حدد آجال التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها بموجب سند غير مشهر بسنتين، مع أنه يبقى مرقما ترقيما مؤقتا لمدة (15) سنة.

وفي ذات السياق أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم (4060) [11] المؤرخة في 2018/04/05 التي بينت كيفية التطبيق العملي لمحتوى المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018،وإلى العقارات التي تم دمجها إلى أملاك الدولة كترقيم نهائي مباشرة تطبيقا لنص المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015.

ووجهت لهذه المذكرة العديد من الملاحظات لعل أهمها:

– أن المادة (89) قد نصت صراحة على اختصاص المحافظ العقاري في التسوية الإدارية للعقار المسجل في حساب غير المطالب به، في حين التعليمة فرقت بين طلبات التسوية بموجب سندات رسمية مشهرة وأسندتها للمحافظ العقاري، والطلبات بموجب سندات غير مشهرة لمديرية الحفظ العقاري.

– أدمجت هذه المذكرة الأشخاص الحائزين على سندات محررة من طرف القضاة الشرعيين وكتاب الضبط قبل صدور قانون التوثيق في حالة الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حين أن هذه السندات طبقا لنص المادة (13) من المرسوم (63/76) تؤكد بأن أصحاب مثل هذه الوثائق يستفيدون من ترقيم مؤقت لمدة (04) أشهر.

– أنه إذا تم احتساب تاريخ إيداع العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014/12/31 فإنه لا يمكن تقديم طلب التسوية لكون أجل السنتين قد مضى، إذا لم يكن للطالب سندا مشهرا.

المبحث الثاني

الأحكام المتعلقة بالترقيم المؤقت والدعوى المشهرة

عدل القانون رقم (18/18) المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 الأمر (74/75) وتممه، وقد مس هذا التعديل المادة (11) المتعلقة بآجال حساب الترقيم، واستحدث المادة (16 مكرر)، المتعلقة بالعقار المثقل بعريضة مشهرة الأمر الذي يستدعي التطرق لكل منهما في المطالب الموالية.

كما صدرت التعليمة رقم (2316) المؤرخة في 2019/09/25 والتي ركزت على مسألة إيداع الحكم القضائي وشطب الدعوى المشهرة.

المطلب الأول: مدة الترقيم المؤقت

بموجب المادة (34) من القانون رقم (18/18) السالف الذكر تم تعديل المادة (11) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي نصت على: "تعدل أحكام المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:

"المادة 11: يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:

– بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهرة، يكون الترقيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح.

– بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهرة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي".

ويعرف الترقيم العقاري على أنه إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة والمجسدة ترقيما على البطاقة العقارية المنشأة على مستوى المحافظة العقارية التي تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق وتضمن استقراره.[12]

ويسهر المحافظ العقاري على تكريس نتائج عمليات المسح العام للأراضي بمجرد تسلمه الوثائق المسحية، فيشرع في الترقيمات العقارية المؤقتة والنهائية بمجرد تلقيه الوثائق.

وحسب نص المادة (11) من الأمر (74/75)، ما قبل التعديل وبعد استلام وثائق مسح الأراضي ونشر المحضر على لوح الإعلانات تشرع المحافظة العقارية مباشرة في إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها طبقا لمضمون وثائق المسح المودعة ولو لم يحضر المالك ويرقم العقار إما ترقيما نهائيا أو ترقيما مؤقتا حسب الحالة.

كما حددت المادة السالفة الذكر أنواع الترقيم وحالاتها ما بين المؤقت والنهائي، أين اعتبرت الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر إذا كان العقار بدون سند وكان لحائزه ما يثبت حيازته لمدة 15 سنة إلى تاريخ المحضر، ثم يتحول بانتهاء تلك المدة إلى ترقيم نهائي، ويرقم على هذا الشكل متى كانت الحيازة ثابتة بأوراق رسمية كشهادة الحيازة أو العقود التوثيقية المشهرة أو أحكام قضائية، كما ترقم ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر متى كانت الحيازة ثابتة بأوراق عرفية ثابتة التاريخ.[13]

ونكون أمام ترقيم مؤقت لمدة سنتين، إذا كان العقار بدون سند ولكل ذي مصلحة الاعتراض على هذا الترقيم خلال نفس المدة[14]، وإذا لم يتم تسجيل اعتراض خلال الآجال السالفة الذكر يتحول هذا الترقيم من مؤقت إلى نهائي، وبالتالي لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء[15].

وبموجب القانون رقم (11/17) المتضمن قانون المالية لسنة 2018 عدلت المادة (89) منه أحكام المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) ونصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء أشغال مسح الأراضي، ترقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

ويبدأ حساب الترقيم المؤقت سواء كان لمدة (04) أشهر أو سنتين أو 15 سنة ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، لكن التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2019 بموجب المادة (34) منه يبدأ حساب مدة الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي، وهو مخالف لما ورد من أحاكم في المواد (13) و(14) من المرسوم رقم (63/76) السالف الذكر التي أكدت أن الترقيم المؤقت تسري مدته ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح.

كما ترك المشرع بموجب هذا التعديل إضفاء صفة الترقيم المؤقت وحساب المدة مرتبط بتقديم المالك الظاهر لطلب الترقيم وإيداعه في السجل العقاري، وهذا الأمر يثير العديد من الإشكالات القانونية والعملية وأهمها:

– أن الأحكام الواردة في المادة (11) من الأمر رقم (74/75) ولاسيما المتعلقة بحساب مدة الترقيم وإضفاء الصفة على هذا الأساس يتناقض ومضمون المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

– حسب الأحكام الجديدة الواردة في المادة (11) ما بعد التعديل فإنه ليس لإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية أي أثر إلى غاية تقديم طلب الترقيم، فالسؤال المطروح ما هو الأثر القانوني لوثائق المسح ما بعد الإيداع وقبل تقديم الطلب؟

– إن ربط الترقيم المؤقت بتقديم الطلب قد يثير العديد من الإشكالات ولعل أهمها، أنه قد لا يقدم هذا الطلب وبالتالي يبقى العقار دون ترقيم، كما أنه لا يمكن تسجيل اعتراض على الترقيم المؤقت إلا بعد تقديم طلب

الترقيم، وبالتالي فإن هذا القانون يتضمن فراغات قانونية وإشكاليات لم يتناولها ولم يعالجها مما قد يؤثر على استقرار وتطهير الوعاء العقاري.

المطلب الثاني: الأحكام المتعلقة بشهر الدعوى وشطبها

بموجب المادة (35) من قانون المالية لسنة 2019، استحدثت المادة (16 مكرر) من الأمر (74/75) التي تنص على: "تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة".

وإن كان هذا النص يتماشى وأحكام المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والادارية[16]، التي نصت في فقرتها الثالثة على: "...يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، مالم يثبت إيداعها للشهر".

إلا أنه يتعارض وما ورد من أحكام في المادة (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: ".... مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها". وكذا المادة (85) من المرسوم (63/76) التي نصت على وجوب شهر الدعاوى التي تتضمن فسخ أو إبطال أو نقض حقوق عينية مشهرة.

ونتيجة لهذا التناقض ما بين أحكام المادة (16 مكرر) والمواد (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة (85) من المرسوم (63/76) صدرت التعليمة رقم (2316) [17] عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لتفسير هذا النص وإزالة اللبس، وأكدت أن الدعاوى المعنية بالشهر هي الدعاوى المنصوص عليها بالمادة (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة (85) من المرسوم (63/76)،وهذه الدعاوى هي تلك المتعلقة بفسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.[18]

كما نصت المادة (16مكرر) المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2019 على أن إشهار الدعوى القضائية ليس من آثاره تجميد أو تعليق أو منع التصرفات اللاحقة التي يمكن أن ترد على العقار المتنازع عليه، لكن في نفس الوقت نصت على أن التصرفات التي ترد على عقار محل دعوى قضائية مشهرة لا تشهر إلا بعد تأكد المحافظ العقاري من أن محرر العقد قد أرفق بمحضر معد من محضر قضائي يتضمن تبليغ المتصرف له بوجود عريضة دعوى مشهرة تتعلق بالعقار موضوع العقد ،لأن هذا الحكم يعني وأن لشهر الدعوى أثر على التصرفات اللاحقة لعملية الشهر، وعدم شهر هذه التصرفات يعني عدم الاحتجاج به لا في مواجهة الغير ولا بين الأطراف خاصة إذا كان يتضمن نقل ملكية حق عيني.

نصت كذلك المادة (16مكرر) على أن الحكم الفاصل في الدعوى المشهرة متى كان نهائيا يشهر وهذا مهما تعددت التصرفات اللاحقة لإشهار الدعوى وتعاقب الملاك، بمعنى يشهر الحكم القضائي في أي يد كان العقار.

وقد ركزت التعليمة رقم (2316) السالفة الذكر على مسألة إشهار الحكم القضائي وشطب الدعوى المشهرة، سواء تعلق الأمر في الحكم المشهر بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري من عدمه ويشترط لشهره أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية مالم يصدر أمرا بوقف تنفيذه إما من القضاء العادي الاستعجالي عن طريق دعوى وقف

التنفيذ المنصوص عليها بالمادة (632) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو عن طريق مجلس الدولة طبقا في ذلك لأحكام المادة (911) من نفس القانون[19] .

أما عن شطب الدعوى فيجب أن يكون الحكم أو القرار نهائيا صادرا عن آخر درجة سواء مجلس الدولة أو المحكمة العليا أو مرفقا بشهادة عدم استئناف إذا كان الحكم إداريا أو شهادة عدم الطعن بالنقض إذا كان القرار صادرا عن القضاء العادي.

الخاتمة:

إن التعديلات التي جاءت بها قوانين المالية الأخيرة بداية من سنة 2015 إلى غاية 2019 والتي حاولت إيجاد حلول واستحداث آليات لتسوية الإشكالات التي تطرحها عملية الترقيم أو تأسيس السجل العقاري، وإن كانت قد جاءت بأحكام جديدة إلا أنها لم تخلوا من بعض التناقضات والإشكاليات التي تطرحها لدى تنفيذها وأهمها:

– استحدث المشرع من خلال قانون المالية لسنة 2018 نوعا جديدا من الترقيمات المؤقتة لمدة 15 سنة، إلا أن هذا الأمر يتناقض مع النصوص القانونية السارية المفعول ولا سيما المواد (12) و(13) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

– قيدت الأحكام الجديدة أصحاب السندات العرفية والحيازة الفعلية بمدة سنتين لطلب التسوية الإدارية على الرغم من أن الترقيم المؤقت في حساب غير المطالب به يصل إلى 15 سنة.

– خالفت المذكرة رقم (4060) نص المادة (13) من المرسوم (63/76) لما نصت على الترقيم المؤقت لمدة سنتين لأصحاب السندات المحررة من طرف القضاة الشرعيين أو كتاب الضبط قبل صدور التوثيق، لأن المدة القانونية هي 04 أشهر.

– المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) تعطي الصلاحية للمحافظ العقاري لإلغاء الترقيم وإعادة تسجيله باسم طالبه وهذا مخالف لنص المادة (16) من المرسوم (63/76) التي تنص على أن إلغاء الترقيم العقاري لا يكون إلا أمام القضاء.

– تحسب مدة الترقيم المؤقت طبقا لنص المادة (34) من قانون المالية لسنة 2019 من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، وهذا يتناقض وما ورد في أحكام المواد (13) و(14) من المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري.

– المادة (16مكرر) من الأمر رقم (74/75) وإن كانت قد نصت على أن شهر الدعوى لا يؤثر على التصرف في الحقوق العينية العقارية اللاحقة للشهر، إلا أنها من جهة أخرى قيدت شهر هذه التصرفات بضرورة إرفاق العقد بمحضر تبليغ المتصرف له بالدعوى المشهرة.

وبناء على النتائج السالفة الذكر ارتأينا تقديم بعض التوصيات:

– تعديل نصوص المواد (12) و(13) و(14) من المرسوم (63/76)، وما يتماشى وأحكام نصوص المواد (23 مكرر) من الأمر (74/75) والمادة (89) من قانون المالية لسنة 2018.

– توحيد آجال حساب مدة الترقيم المؤقت بين ما ورد من أحكام في المرسوم (63/76) وقوانين المالية لسنة 2018 و2019.

– تعديل المادة (16) من المرسوم (63/76) المتعلقة بإعادة النظر في الترقيم أمام القضاء وذلك بالنص على الاستثناءات الواردة في قوانين المالية.

– تعديل المادة (16 مكرر) من الأمر رقم (74/75) وذلك بإلغاء الفقرة المتعلقة بضرورة إرفاق العقد اللاحق لطلب الإشهار بمحضر تبليغ المتصرف له بالدعوى المشهرة، حتى لا يفهم وأن لهذه الأخيرة تأثير على التصرفات اللاحقة بها.

– فتح المجال للتسوية الإدارية لأصحاب السندات غير المشهرة وأصحاب الحيازة الفعلية حتى بعد مدة السنتين من الإيداع مادام حساب العقارات غير المطالب بها يبقى ترقيما مؤقتا لمدة (15) سنة.

وفي الأخير ضرورة تسخير الوسائل المادية والبشرية والاستعانة بالتكنولوجيات الحديثة من أجل عملية المسح العام للأراضي، مع تفعيل دور الإعلام المرئي والسمعي والمكتوب للتعريف بالعملية والاعلان عن انطلاقها وآجلاها.

الهوامش

[1] الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/114/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم ، ج رعدد 52 لسنة 1975.

[2] المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج رعدد 30 لسنة 1976.

[3] المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج رعدد 30 لسنة 1976.

[4] القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج رعدد 78 لسنة 2014.

[5] القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج رعدد 76 لسنة 2017.

[6] القانون رقم 18/18 المؤرخ في 2014/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج رعدد 79 لسنة 2019.

[7] المذكرة رقم 4518 المؤرخة في 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية للأملاك الوطنية لسنة 2004، ص97.

[8] المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية للأملاك الوطنية لسنة 2008، ص165.

[9] تنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 على أنه: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.
في حالة احتجاج مبرر بسند مليكة قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه"

[10] المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول الخاصة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01.

[11] المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 04/05 2018، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

[12] قلال بن عبد الله وأحمد سام، واحمد شامس، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، ص221.

[13] راجع في ذلك المادة 328 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج رعدد 78 لسنة 1975.

[14] راجع في ذلك المادة 14 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

[15] راجع في ذلك المادة 16 من نفس المرسوم.

[16] القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 لسنة 2008.

[17] التعليمة رقم 2316.

[18] فتحي صحراوي، اختصاص القضاء في منازعات الشهر العقاري، الهادي للعلوم للنشر والتوزيع، باتنة، 2021، ص120.

[19] مع الإشارة إلى أن دعوى وقف التنفيذ لا يمكن رفعها إلا مرة واحدة، وفي القضاء العادي فإن الوقف لمدة لا تتجاوز الستة أشهر، وهي فترة غير كافية للفصل في الطعن بالنقض وبالتالي فإن هذا الوقف المؤقت قد لا يجدي نفعا بالنظر إلى المدة القصيرة للوقف.

تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام

الأستاذ الدكتور/ خلف فاروق
جامعة الوادي (الجزائر)
khelef.farouk@gmail.com

****

ملخّص

وردت عبارة "العقارات غير المطالب بها" أول مرة بنص المادة (67) من القانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، حيث ورد بها:"...يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة..."، وبالقراءة السطحية لهذه المادة نجد أن المشرع قد أسقط تماما عبارة "حساب المجهول" التي كان معمولا بها، وحساب المجهول هو حساب خاص بالعقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عملية المسح نتيجة لأسباب مختلفة، ونظرا للعدد المعتبر للعقارات المسجلة في هذا الحساب، وبهدف معالجة هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مذكرات بشأنها.

الكلمات المفتاحية:

الحساب غير مطالب يه؛ حساب المجهول؛ التسوية الإدارية؛ المنازعة القضائية.

مقدّمة:

وردت عبارة "العقارات غير المطالب بها" أول مرة بنص المادة (67) من القانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015[1]، حيث ورد بها:"...يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة..."، وبالقراءة السطحية لهذه المادة نجد أن المشرع قد أسقط تماما عبارة "حساب المجهول" التي كان معمولا بها.

وحساب المجهول هو حساب خاص بالعقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عملية المسح نتيجة لأسباب مختلفة، ونظرا للعدد المعتبر للعقارات المسجلة في هذا الحساب، وبهدف معالجة هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة

مذكرات بشأنها، نذكر أبرزها:

- المذكرة رقم (2421)[2] المؤرخة في 2003/05/03، المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة.
- المذكرة رقم (4618) [3] المؤرخة في 2014/09/04، المتعلقة بكيفية تسوية وضعية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول- حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.
- المذكرة رقم (5543) [4] المؤرخة في 2017/05/23، المتضمنة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01، على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين

العقاريين - طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهرة، وهي المذكرة التي جاءت لتوضيح كيفية تطبيق نص المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015، التي طرحت عدة إشكالات أهمها ترقيم الأملاك غير المطالب بها نهائيا لحساب الدولة. وبصدور القانون رقم (11/17) [5] المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية السنة 2018، تم إنشاء حساب جديد يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" عوض "حساب المجهول" الذي كان معمول به سابقا، وذلك بموجب نص المادة (89) منه التي عدلت نص المادة (23 مكرر) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدلة أساسا بنص المادة (67) من القانون رقم (10/14) المذكور أعلاه والتي نصت على أنه: "تعدل أحكام المادة (23مكرر) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:

المادة (23مكرر): يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية..." [6]، حيث جاء هذا النص لحل الإشكالات التي نجمت عن تطبيق المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015.

ولتوضيح كيفية تطبيق نص المادة السالفة الذكر، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم (4060) بتاريخ 2018/04/05، تتضمن التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

المبحث الأول

أسباب ودوافع التسجيل العقاري في إطار العقارات الغير مطالب بها

أقر المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالعقارات الغير مطالب بها أثناء المسح العام، من خلال أحكام نص المادة (23 مكرر) لسنة 2018[7] في البداية.

وقد سبق للمديرية العامة للوكالة الوطنية للمسح الأراضي إصدار المذكرة رقم (24/21) المؤرخة بتاريخ 2003/05/03 التي أكدت من خلالها بأن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح وتم تسجيلها لحساب مجهول[8].

المطلب الأول: أسباب متعلقة بالإدارة

بالرجوع إلى المذكرة رقم (2421) السالفة الذكر يتبين بأنها أمدت على أن عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، المسجلة في حساب المجهول وصلت لمستوى معتبر، والتي كشفت على أن نحو (3/1) من الأملاك العقارية تم إغفالها، دون أن تذكر أسباب ذلك.[9]

أولا/ عدم تخلى فرقة المسح بالجدية ونقص الكفاءة

لقد بينت المذكرة رقم (4618) المؤرخة بتاريخ 2004/09/04، أسباب ارتفاع التسجيل في حساب المجهول إلى الإدارة مؤكدة بأن فرقة المسح لم تتحل بالجدية بمهامها، وذلك في عدم الأشعار بالمرور المحرر من طرفها، مما قد

يؤدي إلى عدم الاجتماع والالتقاء بالمالك أو الحائز، وكذلك إلى قيامها بالتدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز.

ثم وبالاطلاع على الأشخاص الموظفين المكونين لفرقة المسح يتبين في أغلب الأحيان بأنهم لست لهم الكفاءة، مقارنة بالمستوى العلمي لهذه الفرق والأدوات المستغلة من طرفهم، وكذا المهام الموكلة إليهم.

ثانيا/ نقص المعدات وقلتها

بالرغم من أن الدولة قد سخرت ميزانيتها مبالغ ضخمة للقيام بهذه العملية إلا إن معظم فرق المسح تعاني من نقص فادح في الآلات، وحتى المستعملة منها تقليدية وتثقل كاهل أعوان فرق المسح الذين يحملونها لساعات طويلة ومسافات كبيرة.

تجدر الإشارة إلى أن المهام المسندة لأعوان المسح هي محددة في مدة زمنية معينة، وأمام الضغط وقلة عدد أعوان وفي بعض الأحيان صعوبة الوصول إلى بعض المناطق بسبب تكوينها الطبيعي، يضطر الأعوان إلا تسجيل العقار في العقارات الغير مطالب بها تخفيفا اللعبء عليهم.

تقوم إدارة المسح بالإعلام على القيام بعملية المسح في منطقة معينة بناءا على نشر قرار الوالي في أماكن محددة مثل: إدارة المسح، الضرائب دون الاستعانة بوسائل الإعلام التي أصبحت متعددة في وقتنا الحالي من الإذاعة، الجرائد، الانترنت الاعلام والإشهار في أقرب وقت. [(10)]

المطلب الثاني: أسباب متعلقة بالأفراد

إلى جانب الأسباب المتعلقة بالإدارة، فإننا نجد أن المواطن له دور في ظهور هذا النوع من العقارات الغير المطلب بها ولذلك أسباب من بينها.

أولا/ غياب الملاك وعدم وعيهم لأهمية عملية المسح

وهذا ما أكدت عليه المذكرة رقم (4618) المذكورة أعلاه، وهذا الاحتمال قد يحدث في بعض الأحيان أثناء مرور فرق المسح ، وعدم علم الملاك بمجريات العملية ، ويتم بذلك تسجيل العقار في العقارات الغير مطالب بها أثناء المسح العام.

إذ في بعض الأحيان يكون سبب تسجيل العقار لحساب غير مطالب به هو لعدم وعي المواطنين بمدى أهمية مسح الأراضي العام من اكتسابهم لحقوق وضمانها من الضياع وذلك من خلال تنظيم وتسوية عقاراتهم والتي تتوج بحصولهم على دفتر عقاري يؤكد صفتهم على أنهم مالكين، والذي يعتبر وفقا للقانون سندا رسميا له الحجية القانونية، وقد يعود سبب عدم وعيهم لعدم علمهم، أو لبعد مركز الإدارة منهم خاصة بالنسبة للأفراد الذين يقطنون المناطق الجبلية والريفية إذ يصعب عليهم الاتصال بها. [(11)]

ثانيا/ عزوف المواطنين عن عملية المسح

على عكس الحالة السابقة، فإن هدف المواطنين من العزوف من عملية المسح هم علمهم على علم بالإجراءات، وما ينتج عنها وذلك للتهرب من الضريبة والرسوم المقررة على العقارات المشهرة والتي لها سندات رسمية ، وتمكنهم من فرصة للاستفادة من سكنات موزعة من طرف الدولة ، التي يشترط فيها المستفيد عدم امتلاكه لعقار، وبالتالي فإن عملية المسح في أغلب الأحيان تكون كاشفة لملاك بعقود عرفية مقدمة لطلبات

للاستفادة من السكنات المنجزة من طرف الدولة[12]، إذ إن قلة الوعي بين الملاك بشأن عمليات المسح تجعلهم في عزوف عن الإدلاء بتصريحاتهم ، بالإضافة إلى ذلك فان سبب العزوف قد يعود إلى دور الإعلام في عملية النشر

إلا أن ما يعاب على هيئات المسح أنها تقوم بالنشر بالطرق البسيطة كالنشر في المؤسسات الإدارية، بالرغم من أن وسائل الإعلام قد تطورت مع تطور العصور والتي تغيرت من السمعي إلى البصري، إلى الالكتروني وغيره من الوسائل التي تساعد في عملية النشر بصورة سريعة ومجدية، كما يجب على القائمين على عملية المسح القيام بأيام مفتوحة تهدف إلى نشر الوعي الثقافي والقانوني الذي يبين أهمية العلمية لأن غالبية المواطنين ليسوا على علم أو دراية بهذه التفاصيل القانونية

التي تضمن حقوقهم ومستمرون في عزوفهم مما يجعلهم عرضة لتسجيل عقاراتهم في الحساب الغير مطالب به.[13]

المبحث الثاني:

الآليات الإجرائية المقررة في تسوية وضعية العقارات غير المطلب بها أثناء أشغال المسح العام

تتمثل هذه العقارات العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال نسح الأراضي في الملكيات العقارية الخاصة التي لم تكن محل مطالبة من بداية التحقيق الميداني إلى غاية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[14]، حيث تتم تسوية وضعية العقارات المدرجة في هذا الحساب وفقا لطبيعة السند المثبت للملكية.

المطلب الأول: إجراءات التسوية الإدارية

تم إجراءات التسوية الإدارية للعقارات الغير المطالب بها أثناء أ\غال المسح العام عن طريق:

أولا/ معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات ملكية مشهرة

تنص الفقرة الثانية من المادة (23 مكرر) المذكورة أعلاه على أن:" في حالة المطالبة على أساس سند مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه[15]. حيث تضمن هذا النص الشروط الواجب تحققها لترقيم العقار محل المطالبة باسم مالكه، وتتم التسوية في هذه الحالة حسب ما ورد بنص المذكرة (4060) السالفة الذكر بإتباع إجراءات معينة نوجزها فيما يلي:

1- إيداع طلب التسوية

يودع الشخص الذي يدعي حقا على العقار المدرج في حساب العقارات غير المطالب بها، طلبا كتابيا بالمحافظة العقارية، مرفقا بوثائق ثبوت الهوية وكذا سند الملكية المشهر، وعقد الفريضة في حال وفاة المالك الأصلي، وعلى إثره يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من عدم انقضاء أجال التسوية المحددة قانونا بخمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية، وأن إيداع الطلب كان في الآجال المقررة.

قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من طرف مدير الحفظ العقاري بالولاية[16].

2- دراسة الملف

يباشر المحافظ العقاري فحصا أوليا للملف للتأكد من أن العقار المطالب به يدخل ضمن نطاق (الفقرة 02 من المادة (23مكرر المعدلة) بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة[17]، وأنه لم يكن محل دعوى قضائية مشهرة على مستوى البطاقية العقارية[18]، بالإضافة لعدم وجود أي دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها، كما يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم والتأكد من كونه مشهر بالبطاقية العقارية، وأنه يمثل حقا قائما.

وإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال الفحص الأولي أن شروط التسوية متوفرة، يقوم بمراسلة مدير أملاك الدولة للتحقق من وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار محل المطالبة بالنظر إلى التشريع المتعلق بأملاك الدولة، حيث يتعين على هذا الأخير أن يبلغ رده للمحافظ العقاري في غضون شهرين (02) مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، والاطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذا العقار في أملاك الدولة[19].

كما يقوم المحافظ العقاري بالموازاة مع ذلك بمراسلة مدير مسح الأراضي خلال مدة ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه للطلب، يلتمس منه التحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل التسوية، ويكون هذا الأخير ملزما بالرد خلال شهر، بعد تحديد وضعية العقار المطالب به ومطابقته مع مخطط المسح[20].

إذا تبين للمحافظ العقاري من خلال مجرى التحقيق الذي قام به، أن العقار محل طلب التسوية يعود للطالب، يقوم مباشرة بالترقيم النهائي للعقار لفائدة مالكه[21]، ثم يبلغ مصالح مسح الأراضي لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني، وموافاته بنسخة منها لأجل التوافق بين السجل العقاري والمسح، أما إذا أثبت التحقيق عكس ذلك يقوم المحافظ العقاري بتبليغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

ثانيا/ معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة

تضيف المادة (23مكرر) في فقرتها الثالثة أنه:" وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب"[22].

يتضح من خلال هذا النص أن العقارات المسجلة في الحساب الجديد والتي تقدم بشأنها طلبات تسوية، يفتقر أصحابها لسندات مشهرة أو أنهم حائزين للعقار محل الطلب، ترقم بعد التحقيق والتحري ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية.

وحسب التعليمة رقم (4060) المذكورة آنفا فإن الطلبات التي يحوز أصحابها سند رسمي غير مشهر، أو سند عرفي له حجية تجاه الغير، أو يمارسون حيازة على العقار المطالب به، تؤول تسويتها للمدير الولائي للحفظ العقاري، وللتكفل بطلبات التسوية في هذه الحالة لابد من القيام بمجموعة من الإجراءات نوردها فيما يلي:

1- تقديم طلب التسوية

يقوم الشخص المدعي لحق على العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، بإيداع طلب كتابي بالمديرية الولائية للحفظ العقاري، مرفقا بوثائق ثبوت الهوية وبالسند القانوني غير المشهر، أو بالسند

العرفي، أو بكل وثيقة تبين أن الطالب يحوز العقار فعليا قبل تاريخ مرور فرقة المسح، إثر ذلك يتم التحقق من عدم انقضاء أجال التسوية المحددة بسنتين (02) التي تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[23]، أي التأكد من أن الطلب قدم في الآجال.

يقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري.

2- دراسة الملف

في خطوة أولية لدراسة طلب التسوية، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإخطار المحافظ العقاري المختص إقليميا خلال ثمانية (08) أيام مع موافاته بنسخة من الملف، للقيام بالتحريات اللازمة للتأكد من أن الطالب ليس له سند مشهر على العقار محل الطلب، وأن السند المقدم غير مستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدة الطالب، وأن العقار لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهرة. ويجب على المحافظ العقاري أن يبلغ رده بهذا الخصوص لمدير الحفظ العقاري خلال خمسة عشرة (15) يوما من توصله بالطلب[24].

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل ثمانية (08) أيام بعد رد المحافظ العقاري، من أجل التأكد من وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، وعند الاقتضاء ذكر مراجع السند المثبت لأيلولة هذه الحقوق للدولة والإطار القانوني الذي تم بموجبه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة[25]، حيث يتم الرد على هذه المراسلة خلال شهرين (02) من تاريخ استلامها.

المطلب الثاني: المنازعة القضائية

أمام الحالات التي تم ذكرها والتي يتم الرد عليها سواء من قبل المحافظ العقاري أو المدير الولائي للحفظ العقاري بالرفض لم يبقى لصاحب السند سوى اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة قانونا الرفع دعوى إلغاء القرار بالرفض ضد المدير الولائي للحفظ العقاري ممثلا في وزير المالية وهذا طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/002/20[26]، والمؤكد بقرار مجلس الدولة رقم (13334) المؤرخ في 2003/05/06[27] وعلى هذا الأساس تتمثل الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام في:

أولا/ المحكمة الإدارية:

طبقا لأحكام نص المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[28] فقد اعتبر المحاكم الإدارية على أنها جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ، معتمدا بذلك على المعيار العضوي في تحديد الاختصاص النوعي، أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فقد أحال المشرع من خلال نص المادة (803) إلى أحكام نص المادتين (37) و (38) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كقاعدة عامة، أين ينعقد الإختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية التي يقع في دارة إختصاصها مكان تواجد العقار.

ثانيا/ مجلس الدولة:

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة، كما يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية ، فضلا عن

الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة وهذا وفقا لنص المواد (901)، (902) و(903) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[29].

وبالرجوع إلى التعليمة (4060) التي أكدت بأن العقارات الغير مطالب بها أثناء المسح العام وبمرور (15) سنة من تاريخ الإيداع ولم يتم المطالب بها يتم تسجيلها لفائدة الدولة كترقيم نهائي ،فهي بذلك أغلقت مجال التسوية حتى لأصحاب السندات الرسمية المشهرة ، بالرغم من أن ذلك مخالف لقرار مجلس الدولة رقم (129947) الصادر بتاريخ 1998/03/09، الذي أقر لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب[30].

كما أن مجلس الدولة قد قضى من خلال قراره الصادر بتاريخ 2002/05/27 تحت رقم (4396) على وجوب قيام الدولة بالإجراءات المنصوص عليها في المادة (51) من القانون (30/90) وذلك باستصدار حكم تصريحي يثبت شغور تركة الأملاك العقارية التي تركها الهالك بتطبيق الحراسة القضائية وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة يصرح القاضي بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة[31].

الخاتمة:

لقد تطرقنا في هذا البحث لكيفية تسوية وضعية العقارات غير المطلب بها، وهي تلك العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء عملية المسح، والتي ترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة، حيث أصدر المشرع بشأنها نصوصا متواترة بقوانين المالية سعيا لإيجاد حل التسوية وضعيتها، كما صدرت بشأنها تبعا لذلك عدة مذكرات، آخرها المذكرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/ 04 / 05 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، حيث يعهد بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها التي يحوز طالب التسوية على سند ملكية مشهر إلى المحافظ العقاري، أما العقارات التي لا يحوز طالب التسوية سندا مشهرا أو تكون على أساس الحيازة الفعلية فيعهد بتسوية وضعيتها إلى مدير الحفظ العقاري بالولاية.

كما رأينا أنه وفي كل الحالات التي تفشل فيها محاولات التسوية فإن المشرع قد أقر الكل صاحب مصلحة حق اللجوء إلى القضاء.

الهوامش

(1) القانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد (78)، الصادرة بتاريخ 2014/12/31.

(2) المذكرة رقم (2421) المؤرخة في 2003/05/03، المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(3) المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق الشهرة، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(4) المذكرة رقم (5543) المؤرخة في 2017/05/23 المتضمنة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01، على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين - طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهرة، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(5) القانون رقم (11/17) المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المرجع السابق.

(6) المرجع نفسه.

(7) المادة (23 مكرر) من القانون رقم (11/17) المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 الجريدة الرسمية العدد (76)، لسنة 2017.

(8) المذكرة رقم (2421) الصادرة عن المديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح العام بتاريخ 2003/05/03.

(9) مريزيق ربيعة، عطية راضية، إشكالات تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام بالجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية (2019/2018)، ص38.

(10) مريزيق ربيعة، المرجع السابق، ص38.

(11) مريزيق ربيعة، المرجع السابق، ص40.

(12) المرجع نفسه، ص40.

(13) نجاة بوساحة، مداخلة بعنوان التحقيق العقاري بين ضرورة التطهير وفعالية التطبيق ، جامعة باتنة ، سنة 2018 ، ص15.

(14) المذكرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(15) الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد(92) المؤرخة بتاريخ 1975/11/18.

(16) الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(17) يخرج عن نطاق تطبيق المادة (23مكرر) العقارات العائدة الى: - الدولة - الجماعات المحلية - المؤسسات أو الهيئات العمومية – الأملاك الوقفية.

(18) ذلك أن أي اجراء أو تصرف يقع على العقار يتم تسجيله بالبطاقية العقارية.

(19) المذكرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05، المرجع السابق.

(20) المذكرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05، المرجع السابق.

(21) المادة (23مكرر/02) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(22) المادة (23مكرر/03) من المرجع نفسه.

(23) المادة (23مكرر) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(24) التعليمة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05، المرجع السابق .

(25) يقصد بذلك: التأميم في إطار الثورة الزراعية في إطار أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة - نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(26) حويذق عثمان : الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه ،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ل.م.د"، تخصص القانون الخاص ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة يحي فارس ،المدية ، السنة الجامعية : 2019/2018، ص ،325.

(27) جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية الجزائر،2013، ص،119.

(28) القانون (09/08)، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن القانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر في الجريدة الرسمية سنة 2008 العدد، (21).

(29) البيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية ، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص294.

(30) جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية الجزائر،2013، ص1164.

(31) نجل السليس، المرجع نفسه، ص 894.

قصور الترقيم كألية لتطهير الملكية العقارية

الدكتور/ عميرات عادل
جامعة الوادي (الجزائر)
adel_amirat@yahoo.fr

****

ملخّص

يستدعي الترقيم العقاري كعملية أولية إتمام إجراءات المسح العام للأراضي ، التي بمجرد انتهائها تودع جميع الوثائق الناتجة عن مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة ، عندها يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضر ويشهره ، لينطلق في تأسيس السجل العقاري للعقارات الممسوحة بإنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بها.

على حسب النتائج المحصلة من عملية مسح الأراضي التي تكون انطلاقا من الوثائق التي يحوزها الأشخاص، التي قد تكون رسمية و قد تكون عرفية و قد لا يحوز الأشخاص وثائق أصلا ، لكن مع وجود وضع ظاهر ينبئ بحيازتهم.

يقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم التي تكون على حسب الوضع المذكور أعلاه مرقمة ترقيما نهائيا أو ترقيما مؤقتا ، لينتقل بعدها لمرحلة تلقي الاعتراضات التي يعد لها سجل خاص ليفصل فيها بجلسات لمحاولة الصلح التي قد تنتهي بالصلح أو عدم الصلح ، فيحرر محضر بذلك و يحيل الأمر إلى الجهة المختصة إداريا أو قضائيا للفصل في حالة استمرار النزاع.

الكلمات المفتاحية:

مسح الأراضي ، الترقيم ، السجل العقاري.

مقدّمة :

العقار ثروة دائمة و ما من أحد يستطيع الاستغناء عنه ، فأي نشاط يقوم بها الإنسان إلا و يكون إنطلاقا من عقار في الغالب ، لذلك سن المشرع الجزائري ترسانة قانونية تهدف إلى تنظيم و ضبط و حماية الملكية العقارية ودعمها بالمراسيم المبينة لكيفيات التطبيق و التجسيد .

حيث أصدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري لبيان مختلف الإجراءات اللازمة الإتباع لتجسيد عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، تمهيدا لمرحلة الترقيم العقاري التي يبدأ بها المحافظ العقاري بمجرد إتمام عمليات مسح الأراضي ، و ذلك بتحريره لمحضر بمجرد إيداع وثائق المسح ، ثم القيام بعملية الترقيم للعقارات بإنشاء بطاقات عقارية لكل عقار ، و إعطاءه ترقيما الذي قد يكون ترقيما مؤقتا أو نهائيا على حسب ما جاءت به نتائج مسح الأراضي ، لأن الأشخاص يختلفون في وضعياتهم تجاه عقاراتهم ، فمنهم من هو مالك بصفة رسمية أي لديه وثائق رسمية مشهرة سابقا و منهم من هو حائز حسب الوضع الظاهر من خلال موجوداته التي ثمن بها العقار ، و اكتسب بموجوداته مظاهر الحيازة القانونية و التي تستند بدورها على وثائق قد تكون رسمية أو عرفية ، و أحيانا تقف عمليات مسح الأراضي على مظاهر حيازة

ثابتة ، و لكن أصحاب هذه الحيازة ليس لديهم أي سند لا رسمي و لا عرفي ، هذه الأوضاع يعالجها المحافظ العقاري بتأسيس السجل العقاري من خلال إنشاء البطاقات العقارية و إعطاء العقارات ترقيما مؤقتا أو نهائيا.

ثم يقوم المحافظ العقاري بمسك سجل لتسجيل الاعتراضات المتعلقة بالترقيمات المؤقتة ، ليتدخل في مرحلة لاحقة بمحاولة معالجة هذه الاعتراضات ، من خلال جلسات لمحاولة الوصول إلى حلول و إجراء صلح بين الأطراف المتنازعة ، ليحرر محضر صلح في حالة التسوية أو محضر عدم صلح عند عدم التوصل إلى صلح ليحيل الأطراف إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع .

أي أن مرحلة الترقيم مرحلة هامة في تأسيس السجل العقاري ، و تترتب عليها عدة أثار لها تأثير مباشر على الحقوق العقارية للأشخاص ، واقعيا كثيرا ما تكثر فيها الأخطاء التي قد يكون مرجعها مسح الأراضي في الغالب، وذلك بعد بذل المجهود الكافي لتحديد هوية أصحاب العقارات ، مما يجعل الكثير منها تسجل فيما يعرف بحساب المجهول أو كعقار غير مطالب به ، كما قد تكون بنسبة العقار لغير صاحبه أو عدم تحديد العقار بشكل دقيق أو بخطأ في المساحة ... ليجد الأشخاص أنفسهم أمام القضاء غالبا لحل هذه المنازعات و تصحيح الأوضاع الخاطئة.

أي أن عملية الترقيم العقاري تواجه جملة من الإشكالات ، تجعلها لا تصل إلى النتائج المرجوة منها من خلال ضبط و حماية الحقوق العقارية ، و هو ما يعكسه الواقع المترجم من خلال كثرة المنازعات المتعلقة بهذا الشأن ورغم مرور سنين طويلة مازالت الكثير من المناطق لم تنتهي بها بعد عمليات مسح الأراضي العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، رغم ما أحدثته التكنولوجيا من وسائل متطورة تساعد على ذلك و رغم الموارد البشرية الموجودة.

هذا ما جعلنا نحاول معالجة الإشكالية التي مفادها ما هي أهم الإشكالات التي تواجه عملية الترقيم العقاري ؟

و لكون هذه الإشكالات كثيرة و متعددة تستدعي دراسة و بحث أعمق فإننا ركزنا على بيان أبرزها معتمدين في ذلك على المنهج التحليلي و الوصفي من خلال ما هو أتي :

المبحث الأول

ماهية الترقيم العقاري

تتحدد ماهية الترقيم العقاري من خلال تحديد مفهومه و بيان مختلف أنواعه بصفة خاصة.

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري

الترقيم العقاري هو إجراء قانوني و إداري تقني ، يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم و مجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة من طرف إدارة المسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية ، و التي تقوم بوضع ذلك الترقيم على بطاقة عقارية تنشئها المحافظة العقارية ، لتشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها من خلالها يكون الحق محميا و تضمن استقراره [1].

بالترقيم العقاري تنشأ البطاقة العقارية و يعد السجل العقاري ، تمهيدا للوصول إلى السند الحقيقي للملكية العقارية المتمثل في الدفتر العقاري ، فمن خلال البطاقة العقارية تعرف هوية العقار و ما يحمله من التزامات وحقوق و يحدد مكانه لبيان البلدية الواقع فيها و القسم المساحي المتعلق به ، لأنه بمجرد انطلاق المسح تقسم البلدية إلى أقسام و كل قسم يحتوي على مجموعات ملكية ، و رقم القسم بالإظافة إلى رقم مجموعة الملكية يشكلان ترقيم عقاري لعقار معين .

يتنوع الترقيم العقاري انطلاقا من وضع العقار من حيث إثبات هوية صاحبه ، فيما إذا كان ثابت له بوثائق رسمية مشهرة أين يرقم ترقيما نهائيا ، أو يكون صاحبه ليس له سند قانوني ، أو له سند ولكنه غير كافي قانونا أين يرقم ترقيما مؤقتا .

المطلب الثاني : الترقيم المؤقت

يتم ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا بإنشاء بطاقة عقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة ، تحدد فيها البلدية الواقع بها العقار و رقم القسم المساحي و رقم مجموعة الملكية ، و لكن هذا الترقيم يكون مؤقتا مبدئيا أي أنه قابل للتعديل أو الإلغاء على حسب ما قد يطرأ عليه من اعتراضات من طرف الغير أو من طرف أملاك الدولة[2].

يتعلق الترقيم المؤقت تحديدا بالعقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو شاغلوها الظاهرين وثائق رسمية لإثبات وضعيتهم تجاه عقاراتهم ، و حسب نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن المشرع ميز بين نوعين من الترقيم المؤقت ، و هما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر و الترقيم المؤقت لمدة سنتين .

الفرع الأول :الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

تنص المادة 13 من المرسوم 63/76 بقولها " و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال "

أي أنه إذ أظهر الوضع الظاهر لعقارات الأشخاص أنهم يحوزنها حيازة هادئة مستمرة علنية لا لبس فيها و التي كان بإمكانهم تحويلها إلى ملكية بإتباع طريق من الطرق المؤدية لذلك ، كإتباع الطريق السابق لإثبات الملكية العقارية بواسطة عقد الشهرة ، و لكن هذا النظام تم إلغاءه و استبداله حاليا بطريق التحقيق العقاري الذي يمكنهم من إثبات الحيازة و التقادم المكسب ، فإن هؤلاء الأشخاص يمكن أن يستفيدوا من ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر و بعد إنقضائها بدون تسجيل أي إعتراض من الغير أو من طرف إدارة أملاك الدولة أو من له مصلحة يتحول الترقيم إلى ترقيم نهائي ، و يمكنهم بعد ذلك الحصول على الدفتر العقاري باعتباره السند الحقيقي لإثبات الملكية العقارية .

عند الترقيم المؤقت يقع على عاتق المحافظ العقاري مسؤولية التأكد من الوثائق المرفقة و النظر في طبيعتها وكفايتها لترقيم العقارات ترقيما مؤقتا ، و التي في الغالب تتعلق بالوثائق التالية :

أولا : الحيازة الثابتة بسندات رسمية

يمكن الإستناد إلى بعض السندات من أجل إثبات واقعة الحيازة و التي من بينها ما يلي:

1) شهادة الحيازة

الشاغل الظاهر قد يثبت حيازته بموجب سند رسمي عن طريق شهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري [3] ، التي تعتبر سند رسمي مشهر يثبت واقعة الحيازة القانونية لطالب الترقيم العقاري و هي من حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر اعتمادا على نص المادة 13 فقرة 01 من المرسوم 63/76.

تمنح شهادة الحيازة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي ، و هي قرينة على ثبوت الحيازة لأنها تستند على وثيقة مشهرة [4] .

2) العقود التوثيقية المشهرة

يتعلق الأمر بالعقود التي تتضمن معلومات غير كافية لتحديد و تعين العقار بدقة ، أو أنها تتعلق بحقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير محددة ، و هي وضعيات لعقود قديمة لم يعد يتم تحريرها منذ 1961 ، و قد تطرقت لهذه الحالات المذكرة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 1976/05/18 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري[5].

حيث تنص هذه المذكرة على أنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات يجب عليه أن يعمل على تحديد هذه الحقوق العقارية المشاعة ، و على إثر التحقيق الذي يقوم به المحافظ العقاري نكون أمام ثلاث حالات[6].

- إذا تمكن المحافظ العقاري من تحديد العقار و الحقوق العقارية موضوع التصرف يقوم المحافظ بإجراءات الترقيم النهائي ، لأن نتائج التحقيق أثبتت أن العار ملك لطالبه .

- إذا تمكن من تحديد العقار و الحقوق العقارية فإن العقار يرقم ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر ، لأنه تم التأكد ان العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم و هي قرينة على أن المالك الظاهر يحوز هذا العقار لأكثر من 15 سنة .

- عدم إمكانية تحديد العقار و الحقوق العقارية موضوع التصرف ، و هي حالات ترد في العقود التوثيقية القديمة التي يتم من خلالها التنازل عن الحقوق العقارية الموروثة ، في هذه السندات لا يتم تعين الحقوق القارية المتصرف فيها أو تعين العقار أو حتى أصل ملكيته ، فهذا النوع لا يسمح بالتأكد من أن الحقوق العقارية موضوع التصرف هي نفسها تلك المطلوبة للترقيم ، و بالتالي لا يمكن إدراجه ضمن الحالات التي تنص عليها المادة 13 من المرسوم 63/76 ، و إنما يدخل ضمن أحكام المادة 14 .

3) الأحكام القضائية

الأحكام القضائية المتعلقة بنزاعات عقارية من غير التطرق لحق الملكية التي يتبين للمحافظ العقاري من فحواها بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم ، و أن تاريخ الحكم قد مضى عليه أكثر من 15 سنة وبالتالي يعتبر قرينة على الحيازة الفعلية التي تجاوزت مدة 15 سنة .

ثانيا: الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ

العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق الغير مودعة و غير مشهرة لدى المحافظة العقارية يمكن للمحافظ العقاري الاعتماد عليها للقيام بترقيم العقارات المتعلقة بها ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر ، لثبوت الحيازة التي تجاوزت مدة 15 سنة المنصوص عليها في المادة 13 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

تعتبر عقود عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري الحالات التالية :

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر حرره موظف عام .
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و إمضاء .
- من يوم تسجيله طبقا لنص المادة 89 من المرسوم 63/76 .

متى انتهت مدة أربعة أشهر و لم يسجل أي اعتراض ضد هذا الترقيم فإنه يتحول إلى ترقيم نهائي و من ثم يمكن الحصول على الدفتر العقاري .

الفرع الثاني : الترقيم المؤقت لمدة سنتين

حسبما يستفاد من نص المادة 14 من المرسوم 63/76 سالف الذكر، يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين متى تبين من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كاف لإثبات ملكيته للعقار، و أنه ليس للحائز أي وثيقة تثبت ملكيته للعقار، و أنه لا يمكن للمحافظ أمام هذا الوضع تحديد حقوق الملكية [7].

بمجرد مرور سنتين دون حصول اعتراض من الغير أو إدارة أملاك الدولة أو أي جهة أخرى أثبتت صفة ومصلحة تجاه العقار فإن الترقيم يصبح نهائيا .

خلال فترة الترقيم المؤقت لصاحبه أن يحصل على شهادة تثبت ذلك يسلمها له المحافظ العقاري و هي بنفس قيمة و قوة شهادة الحيازة المنصوص عنها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 سالف الذكر.

هذا الترقيم ناتج عن حيازة بسند غير كافي أو دون صاحب لكون العقار بدون سند أصلا.

أولا : الحيازة بسند غير كافي

عند مرور فرقة مسح الأراضي قد يقدم طالب الترقيم لإثبات أحقيته في العقار سندات غير كافية لإثبات الملكية كالعقود العرفية الواردة على المعاملات العقارية التي لها تاريخ ثابت ، و لكنها صادرة بعد 1970 أي بعد صدور قانون التوثيق ، أو العقود العرفية الحديثة المحررة قبل مرور فرقة مسح الأراضي ، و أيضا بالنسبة لشهادة الحيازة إذا لم يكن قد مر على تاريخ شهرها عشر سنوات ، و هو ما ذهبت إليه التعليمة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 1976/05/18 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري في نفس الاتجاه ، إذا تطرقت إلى حيازة العقار بسند لمدة عشر سنوات بناء على نص المادة 827 من القانون المدني إذ أدرجت شهادة الحيازة دون مرور عشر سنوات ضمن حالات الملكيات العقارية بدون سند ، كما أن التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري قد بينت سندات الملكية المعترف بها قانونا و لم تكن شهادة الحيازة من بينها [8].

ثانيا: حيازة العقار بدون سند

أكدت المذكرة رقم 4618 سالفت الذكر على ضرورة التكفل بحالات حيازة العقار بدون سند ، بإجراء التحقيقات اللازمة للتأكد من ممارسة الحائز لسلطاته الفعلية على العقار محل طلب الترقيم ، بفحص جميع المظاهر المادية لحيازته من خلال الموجودات التي أعطت المظاهر المادية للحيازة و من ثم صفة الحائز، كوجود تثمين للأرض من خلال الأشجار و المزروعات أو بناء سكن ، و لأعوان المسح أن يطلبوا من الحائز أن يدعم حيازته المادية بشهادة شاهدين مصرح بها أمام الموثق[9] .

بمجرد ترقيم هذه العقارات يمكن لأصحابها أن يطلبوا تمكينهم من شهادة تثبت ذلك تتمثل في شهادة الترقيم المؤقت ، التي تحمل نفس القيمة القانونية لشهادة الحيازة أو لسند مشهر مثبت لواقعة الحيازة ، و هذا ما أكدته المادة 10 من القانون 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 [10]

حسب التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات المسح العام للأراضي و الترقيم العقاري فإن جدول الحساب الذي يضم خلاصة مسح الأراضي ، تدون فيه جميع العقارات التي يملكها المالك تحت رقم الحساب الخاص به و تكون هذه الأرقام كالتالي:

الرقم 0001 مخصص لأملاك الدولة ، أما الرقم 0002 مخصص لأملاك الولاية ، و الرقم 0003 مخصص لأملاك البلدية ، و الرقم 0004 لحساب المجهول ، و الرقم 0005 مخصص للأملاك الوقفية ، ثم تأتي الحسابات الأخرى .

نشير أنه بمجرد مرور سنتين على العقارات المسجلة كترقيم مؤقت في حساب المجهول تتحول إلى حساب الدولة ما لم يقدم أي شخص اعتراضه طالبا تطهيرها من حساب المجهول.

معالجة لحساب المجهول جاء نص المادة 67 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 [11]، و التي إستحدثت المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 سالف الذكر، و التي أكدت بأن كل العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عمليات مسح الأراضي تسجل في حساب الدولة كترقيم نهائي مباشرة، وهو ما عقد الوضع أكثر بزيادة المنازعات القضائية اللازمة التسوية و أصبحت بتعقيدات أكثر، مما أدى بالمشرع للتدخل مجددا من خلال القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 [13] ، من خلال المادة 89 التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر و التي أكدت بأن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، و يرقم العقار في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة .

أتاح نص هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلما قدم على مستواه طلب من أجل تسوية وضعية مثل هذه العقارات مفرقا بين حالتين: [14]

- عندما يكون مقدم الطلب يحوز سند مشهر، فهنا يحق للمحافظ العقاري أن يراجع هذا الترقيم خلال 15 سنة منذ تاريخ إيداع وثائق المسح لديه ، و متى كان التحقيق لفائدة الطالب يقوم المحافظ بترقيم العقار ترقيما نهائيا بإسم مالكه .

- إذا كان مقدم الطلب لا يحوز سند مشهر، فهنا يحق له التقدم بطلبه خلال مدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح ، و يقوم المحافظ في هذه الحالة بإجراء تحقيق ، و متى تأكد من ثبوت حيازة الطالب فإنه يقوم بترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب ، أما إذا تبين من التحقيق أن العقار المطالب به ملكا للدولة فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقار بصفة نهائية لفائدة الدولة ، و بعد استنفاذ 15 سنة يرقم العقار نهائيا باسم الدولة .

المطلب الثالث : الترقيم النهائي

يتبين من نصوص المواد 12 ، 13 ، 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري [15] بأن المشرع نص بأن الترقيم يكون نهائيا في حالتين :

- حسب نص المادة 12 يكون نهائيا إذا كان أصحاب العقارات يحوزن سندات رسمية مثبتة للملكية طبقا للتشريعات السارية المفعول .
- حسب نص المواد 13 ، 14 يكون الترقيم نهائيا بمجرد إنقضاء مدة الترقيم المؤقت دون حدوث أي إعتراضات خلال المدة القانونية .

الفرع الأول : سندات الترقيم النهائي

يعتمد المحافظ العقاري على جملة من السندات لإعطاء الترقيم النهائي نوجزها فيما يلي:

أولا : السندات الرسمية المشهرة

تشمل السندات الرسمية المشهرة المحررة من طرف ضابط عمومي مؤهل قانونا أو موظف مخول له قانونا هذه الصلاحيات ، كالعقود التوثيقية المشهرة و عقود الشهرة المعمول بها سابقا لإثبات الملكية العقارية ، و أيضا سندات الملكية في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري [16] .

ثانيا : السندات الرسمية غير المشهرة

هي سندات رسمية لم يتم شهرها و مع ذلك وفر لها المشرع حماية و قيمة قانونية و إعتبرها سندات مثبتة لحقوق عينية عقارية ، كالعقود التوثيقية المحررة قبل صدور الأمر 75/74 الذي جعل من عملية الشهر العقاري أمرا إلزاميا ، كعقد القسمة غير المشهر الذي يعتبر وثيقة رسمية مثبتة للملكية ، و بالتالي تخول للمحافظ العقاري أن يعطي لصاحبها ترقيم نهائي ، و يدخل في هذا الإطار ما يعرف بعقود القاضي الشرعي ، فمنذ سنة 1841 أستحدث في الجزائر ما يعرف بالمحاكم الشرعية بأمر المستعمر الفرنسي ، و لم تكن هذه المحاكم تمارس التوثيق بالمعنى القانوني السليم ، و لم تكن محرراتها تخضع للشهر العقاري [17]

اقتصرت عملها على تحرير العقود بين الجزائريين المسلمين دون الفرنسيين و الأوربيين بالجزائر و على التصرفات الواقعة على العقارات غير المفرنسة ، أي العقارات من نوع الملك و مختلف العقارات التي يمتلكها الأوربيون [18] .

و قد استقر الفقه و القضاء على أن العقود التي حررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميون ، و تعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من إتفقات و ما تنص عليه من تواريخ ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير و معاكس لفحواها [19] ، كما أكد ذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1989/06/06 تحت رقم 040097 [20] و قرارها رقم 138233 المؤرخ في 1996/10/06 [21].

ثالثا: الأحكام القضائية

يمكن للمحافظ العقاري أن يرقم ترقيما نهائيا بالنسبة لطالب الترقيم الذي يحوز حكم قضائي متعلق بإثبات حق الملكية العقارية ، بشرط أن يتضمن الحكم القضائي تعيين دقيق للعقار ، و أن يكون نهائيا حائز لقوة الشيء المقضي به ، و متعلق بحق الملكية ، و هي شروط تستوجب التوفر مجتمعة لصلاحية الحكم للترقيم النهائي .

رابعا : السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01

إستثناء من نص المادة 324 مكرر 01 و كذا المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 سالف الذكر فقد تم النص في المادة 03 من المرسوم 201/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدلة للمادة 89 من المرسوم 63/76 سالف الذكر على أنه لا يطبق مبدأ الإشهار المسبق عندما يكون حق التصرف الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل 1961/03/01 ، و مددت هذه الفترة إلى غاية 1971/01/01 ، و هو تاريخ سريان قانون التوثيق القديم رقم 91/70 المؤرخ في 1971/12/15 ، أي أن هذه العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 إكتسبت حجية قانونية دون اللجوء للقضاء لغرض إثباتها ، إذ يكفي اللجوء للموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية ، فوظيفة الإشهار في هذه الحالة إعلامية و ليست مصدر للحق العيني ، فهذا الأخير قائم وموجود قبل 1971/01/01 بمقتضى التصرف المبرم [22].

المطلب الثالث: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي

الترقيم النهائي للعقارات يحتم على المحافظ العقاري الدخول في مرحلة أخرى هي مرحلة إعداد الدفتر العقاري هذا الأخير لا يسلم إلا للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي يحوزونها[23] .

طبقا لنص المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 فإن الدفتر العقاري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية ، و هو السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق التي شملتها عمليات المسح العام للأراضي ، و هو ما تواترت عليه أحكام القضاء مؤكدة مبدأ أن الدفتر العقاري هو السند الحقيقي الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة [24].

المبحث الثاني

إشكالات الترقيم العقاري

تواجه عملية الترقيم العقاري جملة من التعقيدات العملية و القانونية بينت وجود كثير من الإشكالات التي تستدعي المعالجة العاجلة نورد أبرزها من خلال ما هو أتي.

المطلب الأول : عدم إتمام عمليات مسح الأراضي

تميزت الوضعية العقارية في الجزائر بعدة تعقيدات بسبب صعوبة تحديد و تعيين عقارات الأشخاص ، و غياب سندات الملكية لديهم في كثير من الأحيان ، و غياب المخططات الخاصة بالملكيات العقارية ، غياب مسح الأراضي إضافة لكون نظام الشهر العقاري في تلك الآونة معيب .

من أجل معالجة هذه الوضعية العقارية المعقدة قامت الجزائر ابتدأ من سنة 1975 بوضع قوانين و تنظيمات تشريعية تسمح بعصرنة النظام العقاري و جعله يتماشى مع تطلعات الدولة و شعبها.

كان ذلك من خلال تبني نظام المسح العام للأراضي الذي يحدد القوام المادي و التموقع الطبوغرافي لجميع العقارات ، و الذي يعد السبيل لتأسيس السجل العقاري بتحيين نظام الإشهار العقاري البديل عن النظام الشخصي السابق و المسمى الإشهار العيني المتمثل في التحديد و التعريف بالممتلكات عن طريق المسح ثم الترقيم[25] .

الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، النصوص التطبيقية لهذا الأمر حددت بالمرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 فيما يخص إعداد مسح الأراضي العام و المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 فيما يخص تأسيس السجل العقاري .

المنشور رقم 79/39 المؤرخ في 1976/06/63 سطر القواعد الأساسية لعملية المسح بما في ذلك التحيين وفقا للمرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 سالف الذكر .

وجود نقائص منذ بداية عمليات المسح أدت إلى تعديل المراسيم نذكر منها المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 234/92 المؤرخ في 1992/04/07 و المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/39 المؤرخ في 1993/05/19 .

حسب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري نصت المادة 02 منه على أن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ، و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ، كما نصت المادة 03 منه على أن يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية.

إذن مرحلة المسح العام للأراضي مرحلة هامة في تأسيس السجل العقاري ، و عدم إتمام عمليات مسح الأراضي تشكل عائقا أمام تأسيس السجل العقاري ، و من ثم عدم تجسيد الترقيمات على مستوى المحافظة العقارية .

رغم التطور التكنولوجي و الوسائل المادية و الموارد البشرية المتاحة إلا أن هناك العديد من البلديات لم تنطلق فيها عمليات مسح الأراضي ، و داخل نفس البلدية قد نجد العديد من المناطق لم تنته فيها أشغال مسح الأراضي وبقيت على هذا الحال مدة طويلة مما يؤثر سلبا على عمليات الترقيم .

بالتالي فإن عدم تقدم أشغال مسح الأراضي التي لها تأثير كبير على تأسيس السجل العقاري و ترقيم العقارات وتشكل عائقا لدى الموثقين في تداول العقارات بصفة رسمية عند تحرير العقود التوثيقية .

هذه الوضعية لها تأثير على الوضعيات القانونية للعقارات الممسوحة التي قد يكون لبعض القطع المسجلة في هذا الحساب عقود رسمية مشهرة ، و بشكل عام قد يتصادف خلال معالجة القطع المقيدة في حساب المجهول بإحدى الحالات التالية[27] .

– ملكية مسجلة في حساب المجهول مفترض أنه ليس لها مالك معروف ، و هي الحالة التي من المفترض أن تطبق عليها أحكام المادة 773 من القانون المدني الجزائري .

– ملكية مسجلة في حساب المجهول قد يظهر لها مالك معروف لم يظهر خلال أشغال المسح و لا يحوز على سند لإثبات ملكيته .

– ملكية مسجلة في حساب المجهول قد يظهر أن لها مالك معروف لم يظهر خلال أشغال المسح و يحوز على سند رسمي لإثبات ملكيته .

المطلب الثاني : القراءات المتعددة لمضمون التعليمات

عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و بعد الإعلان عن الإيداع بالوسائل و الدعامة المناسبة يبدأ سريان مدة السنتين المفتوحة لتلقي الاعتراضات لتجسيد إشكال القراءات المتباينة للتعليمات الوزارية الصادرة في شأن تسوية حساب المجهول ، و التي تختلف قرأتها من ولاية لأخرى بل و من محافظة لأخرى داخل نفس الولاية بشان التسوية طبقا لطبيعة السند .

فالتعليمة 16 [28] لا تفرق بين السند الرسمي المشهر و السند الرسمي غير المشهر ، مؤكدة بصريح العبارة أن عدم شهر العقد الرسمي لا يؤثر في مدى حجيته ، بينما تؤكد المذكرة 4618 [29] الفرق بين السندين و توضع إطار خاص لتسوية كل منها .

لعل المذكرة الوزارية 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 2004/09/04 تشير بوضوح في بداية صفحتها الثانية إلى أن النسبة المرتفعة للعقارات المرقمة في حساب المجهول أنتجت وضعا يحتاج المعالجة بجدية و حرص لتدارك السلبيات المسجلة في الميدان ، لهذا بادرت بتوجيهات و تعليمات في هذ الخصوص ، إلا أن الإشكال طرحته قرأت هذه التعليمة التي اختلفت من ولاية لأخرى ، حيث تؤكد الكثير من المحافظات أن التسوية بعد أجال العامين لا يمكن أن تكون إلا عن طريق القضاء ، و لو كان للحائزين سندات ملكية لها حجيتها القانونية مادامت غير مشهرة رغم صريح التعليمة رقم 9642 الصادرة من نفس المديرية في 2008/10/22 التي تؤكد التسوية الإدارية لأوضاع العقارات التي لها سندات لها حجية قانونية ، و لو لم تكن مشهرة مهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية .

أمام تعدد التعليمات و المذكرات و القراءات المتعددة و المختلفة لها من طرف المحافظات العقارية ، فإننا نستشعر بضرورة مراجعة القوانين المنظمة لهذه الجوانب و تعديلها و تطويعها بما يوحد القراءات و التفسيرات ويساعد القضاء على التطبيق الصحيح للقانون دون وجود تناقضات مع التعليمات و المذكرات ، رغم ضعف وزنها الذي لا يرقى للقانون و لكنها تجعل تشويش في التطبيق أكثر من وضع حلول نهائية للإشكالات المطروحة بهذا الشأن.

المطلب الثالث : عدم وجود سندات لعقارات او عدم كفايتها

اعتبار أن قسم كبير من الملكية العقارية غير موثق أو غير مشهر و إما غياب تام لسندات الملكية إضافة إلى انتشار رهيب للعقود العرفية ، فقد أدى هذا الوضع المعقد إلى عدة إشكالات عملية في معالجة و تسوية هذه العقارات و تطهيرها .

لأن عدم وجود السندات و عدم كفايتها كثيرا ما يجعل صعوبات عملية في تحديد العقار و تعينه بشكل دقيق إضافة إلى صعوبة في ضبط المساحة الحقيقية لصاحب العقار زيادة على الشك الذي يدور حول نسبة هذه الملكية العقارية إليه أمام ضعف سنداته أو غيابها .

أكثر من ذلك حيث لم يقتصر التعقيد على غياب السند أو عدم كفايته بشكل مباشر ، بل أحيانا يمتد حتى مع وجود سند رسمي ، إذ كثيرا ما تكون المساحة المستخلصة من عملية المسح لا تتطابق مع ما هو وارد في متن السند.

الممارسات العملية أثبتت أنه في كثير من الأحيان أن المساحة الناقصة دمجت في مساحات عقارات الجيران لأخطاء أو إهمال ،كما أن المساحة يمكن أن تزيد نتيجة ضم جزء من عقارات الجيران ، و يجد طالب الترقيم في كثير من الأحيان صعوبة في إيجاد تبرير قانوني لزيادة هذه المساحة ، و يزيد الأمر تعقيدا خاصة إذا تم بناء هذه

المساحات الزائدة ، مما يخلق صعوبات لدى المحافظة لتسوية هذه الوضعيات و يفتح المجال لنزعات عقارية متعددة و متنوعة حول مسألة الترقيم و نسبة المساحات العقارية الحقيقية لأصحابها.

المطلب الرابع : عدم وجود مخططات للملكيات العقارية

وجود مخططات مسبقة للملكيات العقارية من الوسائل التي تساعد عمل فرق مسح الأراضي و من ثم تسهيل عملية تأسيس السجل العقاري ، مما يؤدي إلى نشوء بطاقة عقارية سليمة من ترقيم العقارات ، و ذلك لكون المساحة مضبوطة و الحدود مضبوطة مما يقلل من منازعات الترقيم .

لكن الواقع العملي أثبت خلاف ذلك إذ أن عمل فرق مسح الأراضي يكون في ظل غياب تام للمخططات المتعلقة بأصحاب الملكيات العقارية الخاصة و حتى العامة ، و إن وجدت فأغلبها تكون غير كافية أو غير محينه أو لا تتطابق حقيقة مع الوضع الظاهر لما يحوزه صاحب العقار حقيقة .

عدم وجود هذه المخططات ناتج عن الوضعيات السابقة للمسح أين لم يوجد ما يجبر الأشخاص على ضبط ملكياتهم و تعينها من خلال المخططات ، لأن مسألة إعداد شهادة الحيازة مثلا لما يحوزه الأفراد أو إنشاء عقد الشهرة الذي كان في وقت سابق و الذي أستبدل حاليا بإجراءات التحقيق العقاري لم تكن إجبارية لتبرير وجود صاحب العقار في عقاره ، إنما تنشأ مثل هذه السندات بصفة إرادية بناء على طلبات أصحاب العقارات مما يجبر أعوان المسح على إنشاء مخططات لهذه العقارات ، و كما سبق و أن أشرنا كثيرا ما تقع فيها أخطاء و تتداخل مع ملكيات الغير ، لأن معالم الحدود في كثير من الأحيان لا تكون واضحة .

الخاتمة :

من خلال هذه الدراسة الموجزة لموضوع الترقيم العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية على سلطنا الضوء على مختلف التعقيدات و الإشكالات التي تعترض عملية الترقيم العقاري ، مما يحول دون تحقيق الأهداف المرجوة منها من خلال ضبط الوضعية العقارية و تطهيرها و التقليل من المنازعات المتعلقة بهذا الشأن والوصول إلى وضع عقاري مضبوط و واضح ، ليكون لها إسهام مباشر و دور إيجابي ينعكس على الجانب الاجتماعي و الاقتصادي بتسهيل وتشجيع الاستثمار ،خاصة و أن العقار مطلوب على جميع المستويات كالاستثمار العقاري السياحي و الاستثمار العقاري الصناعي و الفلاحي و التجاري و في شتى المجالات لا يستطيع أي شخص الاستغناء عنه .

و من أبرز النتائج التي توصلنا إليها في إطار دراسة هذا الموضوع نوجز أهمها فيما يلي :

- الترقيم نوعين ترقيم نهائي و ترقيم مؤقت و هذا الأخير ينقسم بدوره إلى قسمين ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر و ترقيم مؤقت لمدة سنتين و تجسيده يعتمد على ما يقدمه أصحاب العقارات من إثباتات و ما يبرزه الواقع المادي للعقار.
- أهم أثر للترقيم العقاري هو الحصول على الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الحقيقي و الصحيح و الوحيد لإثبات الملكية العقارية بشكل نهائي.
- الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي له حجية نسبية أي يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري .

– خلق الترقيم المؤقت لمدة سنتين مدة جديدة للتقادم المكسب بدون سند ، ذلك أن الوضع الظاهر الذي يثبت حيازة صاحب العقار يؤدي إلى اكتساب ملكية بمجرد انقضاء مدة الترقيم المؤقت المحددة بسنتين إذا لم تقع أي اعتراضات خلال هذه المدة من الغير أو من طرف إدارة أملاك الدولة أو أي جهة أخرى لها مصلحة .

– شهادة الترقيم المؤقت تعادل في القوة القانونية و الحجية الإثباتية لشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من القانون 90/ 25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، و بالتالي لها نفس الأثار من حيث اكتساب الحقوق.

من خلال ما تقدم نخلص إلى بعض التوصيات نوجز أهمها فيما يلي :

– ضرورة الإسراع في مراجعة النصوص القانونية المنظمة لعملية مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري بإعادة النظر في الأمر 74/75 سالف الذكر و المرسوم 62/76 و المرسوم 63/76 سالفي الذكر ، و توحيد النصوص على ضوء ما أفرزه الواقع العملي من إشكالات و تناقضات ، بالوصول إلى قانون كافي بذاته مستبعد لمعالجة الأوضاع بالتعليمات و المذكرات التي أثبت الواقع العملي أنها خلقت العديد من التناقضات في التطبيق نتيجة الفهم المختلف لها من إدارة الحفظ العقاري و إدارة مسح الأراضي ، كما أنها زعزعت التطبيق الصحيح للقانون لحلول التعليمة و المذكرة محل القانون ، و هو ما لا يجوز و يشوش على التطبيق القضائي السليم للقانون .

– ضرورة وضع برنامج عاجل لإصلاح جميع الجهات الإدارية المتعلقة بموضوع العقار من إدارة مسح الأراضي وإدارة الحفظ العقاري و إدارة أملاك الدولة بمراجعة طريقة عملها و تكفلها بالملفات العقارية للأشخاص ، وضبطها بطريقة العمل بالجلسات و ضبط مواعيد محددة قانونا للرد على انشغالات أصحاب العقارات و تمكينهم من الوثائق التي يحتاجونها في مدة زمنية محددة و معقولة ، و إعادة النظر في طريقة تكوين المحافظ العقاري ، والسعي لتدعيم الإدارات العقارية بالإمكانات المادية و البشرية المساعدة على تحسين جودة أداء العمل ، مما ينعكس إيجابا على سير عمليات الترقيم العقاري.

– السعي إلى تقريب الإدارة العقارية من المواطن و بصفة خاصة المتعاملين في المجال العقاري من موثقين ومحامين و قضاة ، و ذلك بتجسيد العمل الإلكتروني و الرقمنة بتوفير دعامات إعلامية إلكترونية تتيح للمهنيين العقارين بصفة خاصة الاطلاع على المناطق الممسوحة و غير الممسوحة و الجاري بها المسح و تمكينهم من الاطلاع من و استخراج الوثائق المتعلقة بالعقار إلكترونيا ، كوثيقة بيان المعلومات و وثيقة البطاقة العقارية و غيرها من الوثائق الهامة ، و العمل على التحيين الإلكتروني لها مما يسهل عمل المهنين و يخدم الأفراد ، كما يمكن تحصيل رسوم استخراجها عن طريق الموثقين و المحامين لأن إشراكهم في استخراج الوثائق للأفراد يخفف الضغط عن المحافظة العقارية و يقربها للمواطن من خلال مكاتب المهنيين القانونين العقارين .

– ضرورة السعي لتوفير دليل عملي يبين كيفيات الترقيم العقاري و أليات معالجة الصعوبات المرتبطة به وتدون فيه مختلف المذكرات و التعليمات المتعلقة بالترقيم العقاري لتوحيد فهمها و توحيد التعامل مع السندات والوضعيات المتعلقة بالعقار، و العمل على نشر هذا الدليل إلكترونيا ليكون في متناول جميع الفئات المهنية المهتمة بموضوع ترقيم العقارات.

ضرورة ضبط و تحسين التبليغ و الإعلام بانطلاق عمليات المسح العقاري بوضع أليات لإشراك السلطات المحلية في توسيع دائرة الإشهار، لأن ذلك من شأنه معالجة مسألة الترقيم في حساب المجهول مما يؤدي للحد منها مستقبلا.

الهوامش

1- قلال بن عبد الله ، شامي أحمد ، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، ص 221 .

2- المذكرة رقم 4618 ، الصادرة بتاريخ 2004/09/04 ، عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية وضعية عقارات ممسوحة مسجلة في حساب المجهول .

3- القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل و المتمم ، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 49 ، لسنة 1990 .

4- حمدي باشا عمر ، أليات تطهير الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 75 .

5- المذكرة رقم 3256 ، الصادرة بتاريخ 1976/05/18 ، عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري ، و المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم 63/76 ، ص 31.

6- موسى عبد الرزاق ، الترقيم العقاري و طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، العدد 04 ، 2017 ، ص 178 .

7- المذكرة رقم : 4618 ، الصادر بتاريخ 2004/09/04 ، عن المديرية الفرعية للأملاك الوطنية ، سالف الذكر.

8- التعليمة رقم 16 ، المؤرخة في 1998/05/24 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري .

9- ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 110 .

10- القانون رقم 22/03 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، منشور بالجريدة الرسمية عدد 83 ، سنة 2003 .

11- القانون رقم 10/14 ، المؤرخ في 2014/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية لسنة 2014 ، عدد 78 .

12- الأمر رقم 74/75 ، المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية لسنة 1975 ، عدد 92 .

13- القانون رقم 11/17 ، المؤرخ في 2017/12/27 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018،الجريدة الرسمية لسنة 2017 ، عدد 76 .

14- حويذق عثمان ، بوشنافة جمال ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة دائرة البحوث و الدرسات القانونية و السياسية ، مخبر الدراسات الدستورية و النظم السياسية ، العدد 05 ، جوان 2018.

15- المرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية لسنة 1976 ، عدد 30 .

16- القانون رقم 02/07 ، المؤرخ في 2007/02/25 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، جريدة رسمية لسنة 2007 ، عدد 15.

17- زبتوني عمر ، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، عدد 05 ، فيفري ، مارس 2002 ، ص 17 .

18- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 68 .

19- حمدي باشا عمر ، مبادئ القضاء العقاري ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2000، ص 36 .

20- قرار المحكمة العليا رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/06 المجلة القضائية لسنة 1992 ، عدد 01 ، ص 119 .

21- قرار المحكمة العليا رقم 138233 ، المؤرخ في 1996/10/02 ، المجلة القضائية لسنة 1997 ، عدد 01 ، ص 81.

22- موسوني عبد الرزاق ، الترقيم العقاري و طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مرجع سالف الذكر ، ص 171 .

23- عماد الدين رحايمنية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2014 ، ص 221 .

24- قرار رقم 197920 ، المؤرخ في 2000/06/20، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، المجلة القضائية لسنة 2000 ، العدد 01 ، ص 252 ، و القرار رقم 259635 ، المؤرخ في 2004/04/21 ، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، مجلة قضائية لسنة 2005 ، 01 ، ص 344.

25- كرزبن عبد الله ، إجراء عمليات المسح العام ، الملتقى الجهوي بتبسة ، حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام من تنظيم الغرفة الجهوية للموثقين بالشرق بالتنسيق مع مجلس قضاء تبسة يومي 07و 08 نوفمبر 2012 ، ص 14 .

26- نويري رشيد ، العقد التوثيقي في المناطق الممسوحة ، الملتقى الجهوي بتبسة ، حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام من تنظيم الغرفة الجهوية للموثقين بالشرق بالتنسيق مع مجلس قضاء تبسة يومي 07و 08 نوفمبر 2012 ، ص 41 .

27- المرجع نفسه ، ص 41 ص 42 .

28- التعليمة رقم 16 ، المؤرخة في 1998/05/24 سالفت الذكر .

29- المذكرة رقم 4618 ، المؤرخة في 2004/09/04 سالفت الذكر.

شهادة الحيازة بمناسبة عمليات المسح العام للأراضي
من الترقيم المؤقت إلى الترقيم النهائي

الدكتورة: حمليل نوارة
جامعة تيزي وزو، (الجزائر)
nouara.hamlil2018@gmail.com

****

ملخص:

استحدث المشرع الجزائري شهادة الحيازة بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 كحل استثنائي ومؤقت يمكِّن الحائز من تسوية الوضعية القانونية للعقار المحاز، من أجل استغلاله والانتفاع به، نظراً لبطئ عملية المسح العام للأراضي والمعوقات التي تواجهها.

يمكن لصاحب شهادة الحيازة استظهارها أثناء التحقيقات التي يجريها أعوان المسح العام للارضي ليتم ترقيم العقار باسمه ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر، فإذا انقضت دون معارضة أو تم الفصل فيها لمصلحة الحائز تحول الترقيم إلى ترقيم نهائي يمنح بموجبه للمالك دفتراً عقارياً لإثبات ملكيته.

الكلمات المفتاحية: شهادة الحيازة، مسح الأراضي، الترقيم المؤقت، الترقيم النهائي، الدفتر العقاري

مقدمة:

إنتهج المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نظراً لما له من مزايا في تطهير الملكية العقارية، من خلال تأسيس السجل العقاري العيني الذي تحدد فيه الملكيات العقارية بصفة دقيقة، وتسلم لأصحابها دفاتر عقارية.

يتحقق ذلك بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي، بعد التحقيقات الميدانية التي تفضي إلى إعداد محاضر ترقيم مختلفة تشهر بالمحافظة العقارية طبقاً لأحكام المرسوم رقم76-63 فإذا أثبت صاحب العقار ملكيته بسندات رسمية مشهرة رقم العقار باسمه ترقيماً نهائياً و حصل على دفتر عقاري، أما إذا كان حائزاً رُقِم العقار باسمه ترقيماً مؤقتاً إما لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين.

استحدثت شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري كحل مؤقت يمنح للحائز بعض الحقوق كالحصول على قروض بنكية والحصول رخة البناء و شهادات التعمير الأخرى، وغيرها من الحقوق. كما يمكن للحائز استظهار شهادة الحيازة بمناسبة عملية المسح العام للأراضي فيرقم العقار باسمه ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر وإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض تحول ترقيمه إلى ترقيم نهائي وحصل على دفتر عقاري.

من خلال هذه المداخلة سأطرح اشكالية قانونية هي: ماهي الإجراءات القانونية المتبعة في ترقيم العقارات على أساس شهادة الحيازة، وكيف يتحول هذا الترقيم من ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي.

الإجابة على هذه الإشكالية يستدعي تبني منهج وصفي وتحليلي من خلاله سأتطرق في المبحث الأول للترقيم العقاري المؤقت على أساس شهادة الحيازة. وفي المبحث الثاني إلى تحويل الترقيم المؤقت بموجب شهادة الحيازة إلى ترقيم نهائي والحصول على دفتر عقاري.

المبحث الأول:

شهادة الحيازة أساس للترقيم العقاري المؤقت

يمكن للحائز القانوني اثبات حيازته بموجب محرر رسمي يدعى شهادة الحيازة التي استحدثها المشرع شهادة الحيازة بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 26/95[1] ، وجعلها بمثابة السند القانوني لإثبات الحيازة. ورد في مشروع هذا القانون عرضاً عن أسباب إدراج إجراء شهادة الحيازة، وقد جاء فيه ما يلي: "...إن هذا الإجراء "شهادة الحيازة" يسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد...وتسمح للسلطات العمومية من اتخاذ اجراءات تساعد الخواص بصفة فردية أو جماعية بتصفية الوضعية القانونية للعقار المحاز وتكوين السجل العقاري البلدي ورفع طاقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء والسكن..." [2].

تنص 39 من هذا القانون على ما يلي: "***يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلنية، لا تشوبها أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الأراضي***" للحصول على شهادة الحيازة يجب توافر جملة من الشروط (مطلب أول) واتباع الإجراءات القانونية (مطلب ثاني).

المطلب الأول: شروط الحصول على شهادة الحيازة

للحصول على شهادة الحيازة يجب توافر شروط خاصة بالعقار وأخرى خاصة بالحيازة نصت عليها الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254[3]، التي تنص على مايلي: " لاتقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413من قانون الإجراءات المدنية[4] منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقاً بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".

فرع الاول: الشروط المتعلقة بالعقار

حدد المادة 39 من قانون التوجيه العقاري العقارات الخاضعة لإجراء شهادة الحيازة وهي:

1- يجب أن يكون العقار محل طلب شهادة الحيازة من الأملاك الخاصة التابعة للخواص propriété privé أي لا يكون من العقارات الوقفية ولا العقارات المملوكة للدولة ملكية عامة أو خاصة بمفهوم القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية. ألاّ أن القضاء قد اتخذ موقفاً مغايراً بأن أجاز الحصول

على شهادة الحيازة على العقارات المملوكة للدولة كما أجاز استعمال دعاوى الحيازة لحماية الحيازة الواردة على هذه العقارات من أي تعرض.

2- أن لا يقع العقار في منطقة ممسوحة لأن المسح العام للأراضي يؤدي طبقا للأمر 74/75 النصوص التنظيمية له، يؤدي الى تأسيس سجل عقاري يحدد فيه الملكيات العقارية وتمنح سندات ملكية لأصحابها فلا يجوز تحرير شهادة حيازة عليها، إذ أن المسح يعد أداة تصفية نهائية، فلا يتصور تسليم شهادة الحيازة بعده[5].

3- أن لا يكون للعقار سند ملكية خاص، فالعقارات ذات السندات غير القابلة للحيازة بالتالي لا يجوز تحرير شهادة حيازة بشأنه.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة.

يجب أن تتوافر في الحيازة عناصرها المادية والمعنوية إضافة على توافر شروط الهدوء، العلانية، الاستمرار، الوضوح طبقا لأحكام القانون المدني.

شرط المدة اشترطت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها أن تدوم الحيازة لمدة سنة على الأقل، قبل إيداع العريضة المتضمنة طلب إعداد شهادة الحيازة. يلاحظ أن هذا الأجل قصير جدا بالمقارنة مع الآجال في المواد 827، 828، 829 ت، م، ج لأن هذه الأخيرة مواعيد لاكتساب الملكية عن طريق التقادم في حين ميعاد السنة هو ميعاد للحصول على شهادة الحيازة فقط، وذلك قصد إلزام كل حائز عقاري أن يكون لديه سند يبرر تلك الحيازة، وإ كان هناك من عارض هذا الأجل القصير على اعتبار أنه غير كافي لتحقق حيازة عقارية صحيحة خاصة أمام سهولة تحايل الحائزين الظاهرين[6].

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة الحيازة.

يختص بتحرير شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 40 من القانون رقم 25/90، التي تنص على ما يلي: **" يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقاً لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم"**. تطبيقا لذلك صدرت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 254/91[7].

الفرع الأول: تقديم طلب إعداد شهادة الحيازة

أ- **الطلب الفردي**: هو طلب يتقدم به الحائز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في شكل عريضة يثبت فيها توافر الشروط الخاصة بالعقار وبالحيازة، على أن تتضمن هذه العريضة كل البيانات المتعلقة بالعقار، مساحته، وضعيته، والأعباء التي قد يكون مثقلاً بها (الارتفاق، الرهن...إلخ) مع بيان هوية الحائز[8]، يجب أن ترفق هذه العريضة بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم 254/91 يوقع من طرف صاحب العريضة رفقة شاهدين إثنين يثبتون فيها ممارسته الحيازة بكافة شروطها وبحسن نية لمدة لا تقل عن سنة
- شهادات الحالة المدنية.
- مخطط بياني يحدد وضعية العقار وحدوده طبقا للمادة 6 من المرسوم 254/91.

- كل وثيقة يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها لإثبات شغلهم للعقار.

يودع الحائز مفله هذا مقابل وصل إيداع يشار فيه إلى بينات المرجع الذي سجلت فيه العريضة[9].

ب-الطلب الجماعي: طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 يجوز الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادات الحيازة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري، ذات المنفعة العامة، أو برامج إعادة التجميع العقاري. فيصدر الوالي قرارا للشروع في الإجراء الجماعي لإعداد شهادات الحيازة يبين فيه المجال الترابي المعني بالإجراء، ويرسله إلى البلدية المعنية التي تتولى نشره في مقر البلدية والأماكن العمومية لمدة شهرين، ونشره في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر يوماً[10]. على الحائزين للعقارات الواقعة في هذا المجال الترابي إيداع عرائضهم في أجل أقصاه شهرين من تاريخ أول نشر في الصحف[11]، وذلك تحت طائلة سقوط حقه في الاستفادة من الإجراء الجماعي، دون أن يفقد حقه في إيداع ملف وفقاً للطلب الفردي المذكور أعلاه.

الفرع الثاني: التحقيق والتحري:

يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص، مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً تسجل فيه عرائض طلب إعداد شهادة الحيازة لقاء وصل يسلم للطالب، على أن تبدا عملية التحقيق والتحري في أجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، بنشر ملخص للعريضة في جريدة وطنية على نفقة الطالب وإلصاقه (الملخص) في الأماكن العمومية وفي مقر البلدية لمدة شهرين لتمكين من له اعتراض من تقديمه. للإشارة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي معفى من نشر الملخص في الصحف، إذا كانت الكثافة السكانية للبلدية التي يقع فيها العقار لا تتجاوز 20.000 ساكن[12]. كما يلتزم بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية للتحقق من الوضعية القانونية للعقار وأنه غير تابع لأملاك البلدية على أن يرد هذا الأخير عن هذا الاخطار (رئيس مصلحة أملاك الدولة) خلال شهرين من إخطاره تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية.

أ-في حالة وجود اعتراض: قد يتقدم أحدهم باعتراض حول حيازة الحائز بادعاء حق على العقار المحاز سواءً من الخواص أو من طرف مديرية أملاك الدولة. حينها يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي التوقف عن إعداد شهادة الحيازة وإحالة الأطراف للتقاضي أمام الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 254/91 . في حالة ما إذا كان المعترض هو مديرية أملاك الدولة فإن القضاء المختص هو المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار، أما إذا كان المعترض من الخواص فإن القضاء المختص هو القسم العقاري.

ب-**حالة عدم وجود اعتراض وإعداد شهادة الحيازة:** إذا انقضت مهلة شهرين من النشر والإخطار دون أن يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي أي اعتراض، وجب عليه خلال 8 أيام من انقضاء أجل المعارضة إعداد محضر يبين فيه غياب المعارضة، ثم يتولى تحرير شهادة الحيازة وفقا للنموذج المحدد في المرسوم رقم254/91 وتسجيلها لدى مصلحة الضرائب وشهرها لدى المحافظة العقارية.

تقوم المحافظة العقارية بشهر شهادات الحيازة في بطاقات شخصية[13] مستقلة إذ لا ترتب مع البطاقات المتضمنة نقلاً للملكية، ومؤقتة إلى غاية تسوية الوضعية القانونية لملكية هذا العقار، ذلك

لتسهيل البحث واستعمال البطاقات العقارية فضلاً عن تسهيل الاحصائيات الدورية[14]. ثم يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الحيازة للحائز.

المبحث الثاني:

الترقيم المؤقت بموجب شهادة الحيازة بمناسبة عمليات مسح الأراضي

يتم ترقيم العقارات في سجل عقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المودعة، ولتمكين أصحاب الحقوق من الاعتراض على حق من حقوقهم، وجب إعلامهم بحصول هذا الإيداع، ليشرع المحافظ في ترقيم العقارات، باتباع جملة من الإجراءات القانونية تبدأ بعملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ثم ترقيم العقارات بناءً على هذه الوثائق (مطلب أول)، يكون الترقيم بناءً على شهادة الحيازة ترقيم مؤقت لكنه يتحول إلى ترقيم نهائي بعد استفاء الإجراءات والمواعيد القانونية ليقوم المحافظ بإعداد البطاقات العقارية التي هي وسائل إثبات الترقيمات مع مسكه للسجلات وإعداد الدفاتر العقاري كوسائل لإثبات الملكية العقارية(مطلب ثاني).

المطلب الاول: إجراءات الترقيم العقاري بموجب شهادة الحيازة

الفرع الأول- إيداع وثائق مسح الأراضي:

يتم إيداع الوثائق الناجمة عن عملية مسح الأراضي بمجرد إتمامها على مستوى المحافظة العقارية. ويثبت ذلك بموجب محضر التسليم يحرره المحافظ العقاري، أين يعلن فيه بتاريخ الإيداع ويحدد أقسام، واسم البلدية والأماكن التي تم مسحها. ويتم نشر المحضر في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولمدة أربعة أشهر في أحد الجرائد اليومية الوطنية. وفي شكل إعلانات تلصق بمقر المحافظة العقارية، والمجلس الشعبي البلدي، وفي كل الأماكن السكنية التي تتواجد فيها العقارات[15].

يعتبر هذا الإجراء جوهري يسمح لأصحاب الحقوق بإبداء اعتراضاتهم وفق المواعيد المحددة أمام المحافظة العقارية. إلى جانب بداية دور المحافظ العقاري في إتمام عملية مسك السجل العقاري بفتح فهرسا يدون فيه بالنسبة لكل بلدية محاضر استلام وثائق المسح وتواريخها، تسهيلا له لمعرفة تواريخ نهاية أجل الترقيمات[16].

الفرع الثاني - ترقيم العقارات الممسوحة:

يبدأ العمل القانوني للمحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به. ونصت المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015[17] على تعديل المادة 11 من الأمر رقم 75-74 بنصها على: « ***يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح*** » والذي دعم المادة 11 من المرسوم رقم 76-63 سابق الذكر التي نصت على ما يلي: « ***يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في سجل عقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي. يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات***

موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية ».

يظهر من خلال نص المادتين المذكورتين أن المحافظ العقاري يشرع في ترقيم العقارات بمجرد استلامه وثائق المسح، ويتأكد من وجود الوثائق الضرورية بالأخص بطاقات عقارية T10[18].

يتم ذلك شريطة أن تكون مؤشر عليها من طرف مصالح المسح[19]. هذه البطاقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية التي يحتاجها المحافظ العقاري. وتبين إن كانت العقارات بسندات، أو دون سندات ولكنها محل حيازة، عقارات مجهولة الملكية، عقارات لم يطالب بها أو عقارات بدون مالك.

ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات العقارات وطبيعتها. فقد يكون هذا الترقيم مؤقتا إذ لم تكن هناك سندات إثبات، أو كانت غير كافية، أو ترقيما نهائيا إذا وجدت سندات الملكية[20].

الفرع الثالث - الترقيم المؤقت: لمدة أربعة أشهر:

يرقم المحافظ العقاري ترقيما مؤقتا العقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية. كأن يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحيازة والاستغلال دون منازع. وما أكدت عليه المادة 13 من المرسوم رقم 76-63[21] والتي نصت على ما يلي: « ***يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال...*** ».

لا يستفيد من هذا النوع من الترقيم إلا الملاك الظاهرين الذين يحوزون عقارات حيازة هادئة ومستمرة وعلانية ولا لبس فيها، والتي كان من الممكن أن تتحول إلى الملكية بإتباع إجراءات إثبات الحيازة والتقادم المكسب. وبعد انقضاء هذه المدة دون تسجيل أي اعتراض أو شكوى من طرف الغير، أو ممن له مصلحة، أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات، يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ويتم استخراج سند الملكية النهائي المتمثل في الدفتر العقاري .

مطلب الثاني: تحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي واستخراج دفتر عقاري

تعد شهادة الحيازة آلية استثنائية لتطهير الملكية العقارية، فهي بمثابة حل مؤقت يمكن الحائز من تسوية الوضعية القانونية للعقار المحاز، يكون ذلك بالمرور بمرحلة الترقيم المؤقت السابق شرحه ثم تحويله إلى ترقيم نهائي باستفاء إجراءات قانونية (فرع أول) ليتمكن بعد ذلك من استخراج دفتر عقاري (فرع ثاني).

الفرع الاول: تحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي

الاصل أن الترقيم النهائي لا يتم إلا بناءً على سندات ملكية رسمية مشهرة في المحافظة العقارية، هذا ما نصت عليه المادة 12 فقرة 1 من المرسوم رقم 76-63 على ما يلي: « ***يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...*** ».

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته ومطابقته للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية. فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي[22]، ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16 من المرسوم رقم 76-63.

لكن يمكن أن يكون الترقيم نهائيا أيضا إذا تحول من ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي، وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض عن الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عنها أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء، ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض وتكون الوضعية القانونية هي تلك المدونة على السجل العقاري[23].

الفرع الثاني: استخراج الدفتر العقاري

أولاً – إعداد البطاقة العقارية للعقار:

تعد البطاقات العقارية وسيلة مادية لعمل المحافظ العقاري، وتعتبر بمثابة بطاقة هوية عقار، تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيان مساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار. ويدون كل بيان في خانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد[24].

ولضبطها كمجموعة بطاقات عقارية لابد من تدخل الملاك أصحاب الحق، وأعوان المسح العام للأراضي والمحافظ العقاري. يرجع إليها المحافظ العقاري بمناسبة كل إجراء ويبادر بالتحيين، ومراجعة بشكل دوري بيانات البطاقة العقارية بمطابقتها مع الواقع ووثائق المسح.

بينت المادة 20 من الأمر رقم 75-74 أن المحافظ العقاري مكلف بإتمام إجراءات الشهر العقاري، ومن بين هذه الإجراءات أن يقوم بإنشاء بطاقات عقارية لكل عقار يراد شهره. وهو ما يجسد مبدأ التخصيص الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني. كما تنص المادة الثالثة من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن المحافظ العقاري يتولى التأشير على البطاقات العقارية.

ثانياً - التأشير على البطاقة العقارية

يعد التأشير على البطاقة العقارية إجراء جوهري، تتحدد طريقة التأشير عليها ذلك أثناء الإجراء الأول أو أثناء تحيين البطاقات العقارية مراعاة للشكليات المحددة قانونا[25]. يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى، مع إظهار في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعه ولابد من وضع خط بالحبر الأحمر بعد كل إجراء طبقا لنص المادة 33 من المرسوم رقم 76-63 المذكور[26].

في بعض الحالات تقع أخطاء يمكن للمحافظ العقاري تداركها إن لم تكن تمس جوهر العقد، بحيث يتم تصحيحها إما بمبادرة المحافظ العقاري، وإما بناء على طلب صاحب الحق أي حائز الدفتر العقاري[27].

ثالثاً-تسليم الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري ويسلم من طرف المحافظ العقاري، وهو هدف نظام الشهر العيني. إذ يعتبر مرآة تعكس حالة العقار المادية والقانونية. واستعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 73-32، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73[28].

إذ نصت المادة سابقة الذكر على أنه: « ***بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، كما هو منصوص في المادة 25 من الأمر 71-73 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية*** ».

تطبيقا للنص سابق الذكر جاء الأمر رقم 75-74 ونص في مادته 18 على أنه: « ***يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية...*** ». وبينت المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مواصفات الدفتر العقاري وبياناته وفق النموذج المحدد قانونا[29]، ويجب على المحافظ العقاري أن يعيد الدفتر العقاري خلال الآجال القانونية، ووفق الشكل الذي حدده القانون[30].

الدفتر العقاري عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية، يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد انتهاء من عملية المسح العام في إقليم بلدية ما. يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقات العقارية الخاصة بعقار ما، ويسلم لكل مالك أو مجموعة من الملاك على الشيوع، ويقدم إلى المحافظ العقاري بمناسبة كل إجراء لاحق، بحيث كل تأشير يدون على البطاقة العقارية بسبب التصرف أو حكم قضائي، يتعين نقله على الدفتر العقاري.

الخاتمة:

تعد عمليات المسح العام للاراضي السبيل الوحيد لتأسيس السجل العقاري العيني بالتالي تطهير الملكية العقارية. لكن نظراً للوتيرة البطيئة جداً التي تسير بها عمليات المسح و التي تعود لأسباب عدة منها مادية كنقص الإمكانات و صعوبة الوصول لبعض العقارات، ومنها أسباب بشرية كنقص أعوان التحقيق و الكفاءات لدى المسح العام للأراضي. كل هذه الأسباب وغيرها دفعت بالمشرع إلى اقرار آليات موازية للمسح العام للاراضي، لتمكين الحائزين من تسوية الوضعية القانونية لعقاراتهم والتمكن من استغلالها أو التصرف فيها. فاستحدث شهادة الحيازة لإثبات الحيازة، اجراء التحقيق العقاري لإثبات الملكية العقارية.

تساهم شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية عن طريق استظهارها بمناسبة عمليات المسح العام للأراضي، فيرقم العقار باسم حائزه ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر ثم يتحول إلى ترقيم نهائي إذا لم ترد على هذا الترقيم أية معارضة أو تم الفصل في المعارضة أمام القضاء لصالح الحائز. بناءً على ذلك يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية، فيحرر دفتراً عقارياً باسم صاحب العقار فيتحول بذلك من حائز إلى مالك.

لكن للأسف كثيراً ما أسيء استخدام شهادات الحيازة من طرف الأفراد و ذلك بتواطئ مع الهيئات المحلية و المحافظات العقارية مما خلق العديد من النزاعات أمام القضاء. لتتحول بذلك شهادة الحيازة من حل مؤقت إلى مشكل مؤكد.

فرغم الجهود التي بذلتها الدولة من أجل بسط رقابتها على الملكية العقارية، إلا أن تحقيق استقرارها لا يزال أمرا بعيدا، خاصة وأن الطلب على العقار الاقتصادي بكل أنواعه الفلاحي، السياحي، الصناعي الحضري في تزايد مستمر بالموازاة مع الآلية التحفيزية التي مافتئت الدولة الجزائرية تسنها لاستقطاب المستثمرين الوطنيين والأجانب لتحقيق تنمية اقتصادية حقيقية بعيدة عن التبعية النفطية. فعدم إتمام عملية المسح وتطهير الملكية العقارية حال دون إنجاز العديد من المشاريع الاستثمارية ليس لغياب الوعاء العقاري بذاته إنما لعدم تسوية وضعيته القانونية.

ننهي هذه المداخلة المتواضعة بجملة من التوصيات التي نتمى ان تلقى صدى لدى المهتمين والمعنيين وهي:

- تشديد الرقابة على رؤساء المجالس الشعبية بشأن إعداد شهادات الحيازة، خاصة في مرحلة التحري والتحقيق، كي تعبر شهادة الحيازة عن الوضعية الحقيقية للعقار وعن حائزه الحقيقي. والكف عن إعداد شهادات حيازة بالمجاملة وبالجملة الأمر الذي خلق عدة نزاعات أمام القضاء.

- تفيعل الرقابة على المحافظين العقارين بشأن شهر شهادات الحيازة، فكيف يتصور وجود عدة شهادات حيازة بأسماء مختلفة على نفس العقار لو مارسه المحافظ العقاري دوره الرقابي كما يجب.

- في الأخير فالحل الحقيقي و الوحيد لتطهير الملكية العقارية هو المسح العام للأراضي الذي يجب إزالة كل العقبات التي تحول دون إتمامه.

الهوامش:

[1] - قانون رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

[2] - محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 2007/1، ص219 .

[3] - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991 يحدد كيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991.

[4] - حالياً هي المادة 524 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية السالف ذكره.

[5] - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 79.

[6] -محمودي عبد العزيز حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية، مرجع سابق، ص231.

[7] - التي تنص فقرتها الأولى على ما يلي: **" مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من قانون رق 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بناءً على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه."**

[8] - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، السابق ذكر.

[9] - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، السابق ذكر.

[10] - المادة 04من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، السابق ذكره.

[11] - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، السابق ذكره.

[12] - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، السابق ذكره.

[13] - طبقاً للمواد 113 و114 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره .

[14] - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق ص 91.

[15] - المادتين 08 و09 من المرسوم رقم 76-63، سابق الذكر.

[16] - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 62.

- التعليمة رقم 16، سابقة الذكر، ص 29.

[17] - انظر المادة 65 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30، تيضمن قانون المالية لسنة 2015، ج. ر عدد 23، صادر في 2014/12/31.

[18] - ريم مراحي، مرجع سابق، ص103.

[19] - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 64.

- مذكرة رقم 06417، مؤرخة في 2010/09/05 متضمنة بطاقة التحقيق العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[20] - التعليمة رقم 16، سابقة الذكر، ص 30.

[21] - مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25، سابق الذكر.

[22] - التعليمة رقم 16، سابقة الذكر، ص 26.

[23] - ويس فتحي، مرجع سابق، ص236.

[24] - قرار وزاري مؤرخ في 1976/05/27، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج. ر عدد 20، صادر في 1977/03/09.

- قرار وزاري مؤرخ في 1976/05/27، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج. ر عدد 20، صادر في 1977/03/09.

[25] - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 70.

[26] - انظر المادة 33 من المرسوم رقم 76-63، سابق الذكر.

[27] - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 71.

[28] - أمر رقم 71-73 مؤرخ في 11/08/ 1971، سابق الذكر. (ملغى).

[29] - قرار وزاري مؤرخ في 1976/05/27يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج. ر عدد 20، صادر 1977/03/09.

- انظر الملحق رقم 07 نموذج الدفتر العقاري.

[30] - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 73.

نتائج تطبيق الآليات القانونية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها (ولاية الوادي انموذجا)

الدكتور/ عثمان حويذق
جامعة الوادي (الجزائر)
atmane-houideg@univ-eloued.dz
الدكتور/ محمد لمين سلخ
جامعة الوادي (الجزائر)
selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz

****

ملخص:

نتناول من خلال هذه المداخلة الآليات العملية التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تطهير حساب العقارات غير المطالب بها، وكيفية تطبيقها في أرض الواقع مع اختيار ولاية الوادي كنموذج، عن طريق دراسة تلك الآليات ومدى نجاعتها في تحقيق الغايات المرجوة منها، وتقديم حلول تساهم في تدارك النقائص وتحقيق نتائج ملموسة تؤدي إلى حلول مرضية في هذا المجال.

الكلمات المفتاحية:

حساب العقارات غير المطالب بها، ترقيم عقاري، مسح الأراضي، ولاية الوادي، آليات قانونية.

مقدمة:

يعتبر مسح الأراضي العام وسيلة مهمة للتنظيم العقاري في أي دولة، يترتب عنه تحديد الأملاك العقارية وأصنافها ومن لهم حقوق عينية عليها، ويؤدي إلى استقرار المراكز القانونية الأمر الذي ينعكس على استقرار المعاملات العقارية وازدهار التنمية، إلا أن عمليات المسح في الجزائر شابها بعض النقص أدى إلى ظهور بعض الأملاك العقارية التي لم يتم التعرف على ملاكها أثناء أشغال المسح، الأمر الذي اضطر المشرع إلى التدخل بإنشاء حساب تسجل فيها تلك العقارات ريثما يظهر ملاكها أطلق عليه في البداية حساب المجهول، ليتم تغيير هذا الاسم مؤخرا ويصبح حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

وقد وضع المشرع آليات قانونية لتطهير هذا الحساب، وذلك بتسجيل تلك الأملاك باسم ملاكها الحقيقيين إذا ما أثبتوا أن لهم حقوقا عينية على تلك العقارات، أو تسجل باسم الدولة بعد فوات مدة معينة وعدم التعرف على ملاكها وذلك باعتبار أنها أملاك شاغرة.

تنقسم هذه الآليات إلى إدارية أو قضائية، فبالنسبة للآليات الإدارية يتم بواسطتها تسجيل العقارات باسم المالك بعد اتباع مجموعة من الإجراءات الإدارية تختلف حسب طبيعة السند الذي يملكه طالب التسجيل، وفي حال فشل التسوية الإدارية يتم اللجوء إلى القضاء وهي الآلية الأخرى التي أقرها المشرع في سبيل تطهير العقارات من هذا الحساب.

من هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية: **هل حققت الآليات القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها النتائج المرجوة منها؟**.

حيث نتناول في هذه المداخلة التطبيق العملي لتلك الآليات على أرض الواقع متخذين من ولاية الوادي نموذجا للدراسة، وذلك بالاعتماد على مجموعة من الإحصائيات التي تساعدنا في تحديد مواطن الخلل في هاته الآليات لا سيما الإدارية منها، مع اقتراح بعض الحلول التي نراها تصب في سبيل تحقيق أهداف المشرع في هذا المجال، معتمدين على الخطة التالية:

المبحث الأول: مسح الأراضي العام كسبب رئيسي في ظهور العقارات غير المطالب بها.

المبحث الثاني: الآليات الإدارية والقضائية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها.

المبحث الأول:

مسح الأراضي العام كسبب رئيسي في ظهور العقارات غير المطالب بها

إن إعداد مسح الأراضي العام يتشكل من مرحلتين أساسيتين وهما عملية مسح الأراضي وهي مرحلة يغلب عليها العمل التقني، ثم مرحلة تأسيس السجل العقاري وهي مرحلة يغلب عليها العمل الإجرائي القانوني، حيث نحاول من خلال هذا المبحث تشخيص الأسباب التي أدت إلى ظاهرة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، عن طريق شرح موجز لعملية المسح والاختلالات التي تؤدي إلى تسجيل العقار في حساب غير المطالب به.

المطلب الأول: إجراءات مسح الأراضي.

إن إجراءات مسح الاراضي عبارة عن أعمال مادية وأخرى قانونية، وهي تنقسم إلى مراحل متعددة نوجزها فيما يلي.

أولا: الأعمال التحضيرية.

إن عملية المسح العام للأراضي هي الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري انطلاقا من الأمر 74/75[1] المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تبتدأ هذه العملية بصدور قرار من الوالي المختص يحدد فيه تاريخ بداية هذه العملية التي يصدر باقتراح من مدير مسح الأراضي الولائي.

يتم نشر هذا القرار في نشرة القرارات الولائية وجريدة وطنية وكذلك عن طريق اللصق في مقر البلدية المعنية والدائرة والبلديات المجاورة، وكذا في الأماكن العامة والمساجد لكي تصل هذه المعلومة إلى أكبر قدر ممكن من المعنيين بهذه العملية، من أجل أن يتقربوا من لجنة العمل الميدانية لتقديم سنداتهم ووثائقهم المثبتة للملكية أو الحيازة القانونية ومن ثمة تكون هذه العملية ذات فعالية لتفادي وجود العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها[2].

ثانيا: الهيئة المكلفة بهذه العملية.

أسند المشرع الجزائري هذه المهمة عند صدور الأمر 74/75 لا سيما المادة 05 منه إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، ثم بعد صدور المرسوم التنفيذي 234/89[3] المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أسندت هذه المهمة إلى هاته الهيئة الجديدة التي أنشئت بموجب هذا المرسوم والتي أسندت لها عدة مهام من بينها عملية المسح العام للأراضي.

وضعت هذه الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد وأكد المرسوم المذكور أعلاه بأن مقرها في الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان آخر ولكن بموجب مرسوم تنفيذي[4].

بعد إصدار قرار الوالي يتم تشكيل لجنة المسح البلدية التي تتولى تنفيذ عمليات التحديد، كما تفصل في الاعتراضات التي تقدم إليها بعد اختتام هذه العملية على مستوى البلدية،[5] وتتكون اللجنة من الأعضاء الذين ذكرتهم المادة: 07 من المرسوم 62/76 [6]، وهم ممثلين على العديد من الإدارات والقطاعات.

لقد تم انتقاد المشرع الجزائري في هذه النقطة بالذات، كونه لم يذكر ممثل عن الأملاك الوقفية الأمر الذي أدى إلى وجود العديد من الاعتداءات على الكثير من الأملاك الوقفية عبر كامل التراب الوطني .

ثالثا: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي.

يقوم بهذه العملية الأعوان المؤهلين التابعين لإدارة المسح الذين يقومون بجمع كل الوثائق الموجودة بالإدارات التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة، مثل إدارة الضرائب، ثم يتم إعداد خرائط خاصة بالبلدية المعنية، بناء على الخرائط المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط وكذلك صور جوية لقوقل قديمة وحديثة، تتم معالجتها لكي يتسنى لهم القيام بتعليم ورسم حدود الملكيات عليها وتكون هذه المخططات في أكثر من نسخة.

تجسد الصور الجوية على ورق رفيع وبسلم خاص بالمنطقة الريفية أو الحضرية حسب المنطقة ويتم الاستعانة بالصور الحديثة لقوقل.

يتم تحديد حدود البلدية حتى يتسنى لهم فيما بعد القيام بتقسيمها إلى أقسام مساحية ترقم من الرقم 01 إلى غاية نهاية الأقسام، بحيث يكون القسم الأول الذي يقع في الشمال الغربي ثم تتجه يمينا بشكل أفقي ثم يرجع بشكل حلزوني تعرجي وهكذا دواليك، يتم ترقيم جميع هذه الأقسام ويتم تحديد الأقسام السهلة والصعبة، لكي تنطلق العملية الميدانية في السهلة منها وتحديد الوسائل المادية والبشرية للقيام بمسح الأقسام الصعبة ربحا للوقت[7].

رابعا: عملية التحقيق العقاري.

هي أهم عملية يتم فيها إعداد بطاقة التحقيق التي يعتمد عليها فيما بعد عند ترقيم العقارات واسندت هذه المهمة إلى عونين محققين تابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري للقيام بعملية تحقيق معمق في السندات والوثائق وهوية المالك أو الحائز، ويكون ذلك بالتنسيق مع باقي الأعضاء، ولقد وضحت التعليمة رقم 16 طريقة عملهم وكيفية التحقيق من السندات المقدمة اليهم ان وجدت، كما عالجت نفس التعليمة حالات غياب السند في ظل وجود الحيازة المادية طبعا[8].

خامسا: المرحلة الختامية.

يتم خلال هذه المرحلة إعداد مجموعة من الوثائق تسمى جملة وثائق المسح وكذا النظر في الاعتراضات.

1) جدول الأقسام: يضم سجل المسح المخططات وجدول الحساب والبطاقات العقارية، بحيث تودع نسخة منها على مستوى البلدية لتكون في متناول الجمهور بموجب محضر يشهر في البلدية المعنية والبلديات المجاورة والمحافظة العقارية ويفتح سجل خاص لتلقي الاعتراضات التي ترد خلال الآجال المحددة مسبقا[9].

2) النظر في الاعتراضات:

تنظر لجنة المسح التي يرأسها قاضٍ في كل الاعتراضات التي تسجل في الآجال المحددة قانونا، بحيث يُعد جدول أعمال هذه اللجنة ويرسل لأعضائها مسبقا، ويحدد تاريخ يُستدعى فيه المعترض والمعترض ضده لمحاولة إجراء الصلح والتوصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود، إذا لم يتم التوصل إلى التوافق فإن اللجنة تصادق على الحدود كما هي وتوجه المعترض إلى القضاء[10].

يُثار الإشكال بخصوص إذا كانت الاعتراضات لا تتعلق بالحدود فقط بل يتعدى ذلك إلى أصل الحق العيني العقاري وهذه التي تمثل اغلب الاعتراضات وبالنظر إلى النصوص القانونية نجد بأنها قيّدت عمل لجنة المسح للنظر في الاعتراضات المتعلقة بالحدود فقط والأصل عكس ذلك.

بالرجوع إلى نص المادة (09) من المرسوم 62/76 وبالتحديد الفقرة الثالثة منها نجدها تنص على ما يلي: «... البت بالاستناد على جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عملية المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي...».

باستقرائنا لهذا النص نجد بأنه خوّل للجنة التأكد من عملية المسح والتسجيل والسندات المقدمة من الطرفين والبت فيها من خلال محاولة التوصل إلى حل ودّي.

لكن المادة (14) من نفس المرسوم حددت مهلة 03 أشهر لرفع دعوى قضائية وحصر المشرع عمل اللجنة في مسألة الحدود فقط.

حيث أن اللجنة مشكلة من قاضي عقاري وممثل عن الخبراء العقاريين وكذلك ممثل عن إدارة الحفظ العقاري وأملاك الدولة، وهم أعضاء مؤهلين لمساعدة القاضي للوصول إلى حل وفقا للسندات والوثائق المقدمة من الطرفين لأن المعترض سوف يلجأ إلى القضاء العقاري ويطالب بتعيين خبير لإنارة المحكمة بالرأي السديد، وبالتالي كان الأولى اختصار الأمر وإسناد هذه المهمة مباشرة إلى لجنة المسح والفصل فيها بموجب حكم قابل للاستئناف كما فعل المشرع اللبناني، عندما أقر بضرورة تعيين القاضي التمهيدي بموجب مرسوم رئاسي يكلف بالفصل في هذه الاعتراضات بمساعدة الخبير العقاري الذي يطلق عليه عندهم (المساح)، وبالتالي حسنا فعل المشرع اللبناني بحيث أصبح دور هذه اللجنة إيجابي في عملية الفصل في الحق العيني العقاري، كما له الحق في الاستعانة بخبراء وتقنيين والقيام بالمعاينة الميدانية لمحل النزاع للوصول إلى الحقيقة[11].

المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري.

تعبر هذه هي المحطة الثانية لعملية إعداد مسح الأراضي العام، لأنه بعد النظر في الاعتراضات من طرف لجنة المسح يتم إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويتم هذا بعد المصادقة على قراراتها بموجب مقرر صادر عن الوالي المختص إقليميا، لتنطلق المرحلة التي تليها وهي تأسيس السجل العقاري من خلال إعداد البطاقات العقارية ومنح الترقيم العقاري وفقا لوثائق المسح المودعة.

يتم الإيداع بموجب محضر يتضمن الاستلام الذي يكون محل إشهار واسع في لوحات الإعلانات والبلدية المعنية والبلديات المجاورة ليكون هذا التاريخ هو المرجع لحساب آجال الترقيم المؤقت وهذا بأثر رجعي طبعا.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات بعد إعداد البطاقات العقارية بالنسبة لمجموعات الملكية المتواجدة في الأقسام المساحية المودعة ويتم الاعتماد على وثائق المسح المودعة عند هذه العملية بحيث يكون ترقيم إما نهائي أو مؤقت حسب الحالة.

أولا: الترقيم النهائي.

لقد أكدت المادة 11 من المرسوم 63/76[12] على أن المحافظ العقاري هو من يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بأثر رجعي أي من تاريخ إيداع وثائق القسم المساحي لديه، كما تضمنت المادة 12 من نفس المرسوم أن العقارات التي يستفيد أصحابها من ترقيم نهائي مباشر هي تلك العقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مشهرة مثبتة لحق الملكية طبقا للقوانين السارية المفعول، حيث يتوّج الترقيم النهائي بتسليم الدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بالمناطق الممسوحة[13].

لقد حدد القرار الصادر عن وزير المالية سنة 1976 شكل ونموذج الدفتر العقاري الذي يعده المحافظ بناء على طلب المالك متى أصبح الترقيم نهائيا ويتم تسليمه للمعني شخصيا إذا كان فردا وبموجب وكالة خاصة إذ كان العقار ملكا لأكثر في المالك.

يدون المحافظ العقاري كل المعلومات المتعلقة بالعقار بالبطاقة العقارية بحيث تكون هي المرآة العاكسة للوضعية الحقيقة للعقار[14].

ثانيا: الترقيم المؤقت.

نصت المادتين (13) و(14) من المرسوم 63/76 على هذا النوع من الترقيم وهو الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر وترقيم المؤقت لمدة سنتين، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انتهاء الأجل مع عدم وجود أي اعتراض عليه أو دعوى قضائية بشأنه مرفوعة خلال هذه المدة.

كما استحدث المشرع من خلال قانون المالية لسنة 2018 نوعا جديدا من الترقيم المؤقت وهو الترقيم الذي يكون في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي، الذي يكون لمدة 15 سنة ويسند بعد نهاية هذا المدة إلى أملاك الدولة إذ لم يكن هناك أي اعتراض عليه.

سنحاول التفصيل في هذه النقطة بالذات من خلال دراسة الآليات القانونية التي وضعها المشرع عن طريق التسوية الإدارية أو القضائية لتطهير العقارات من هذا الحساب، حيث نسلط الضوء على ما هو واقع عمليا في ولاية الوادي من خلال سرد إحصائيات متعلقة بدراسة هذه الملفات ومدى استجابة الإدارة للتسوية الإدارية وكذلك الأمر بالنسبة للملفات القضائية ومدى استجابة القضاة لهؤلاء الحائزين .

لقد خصص المشرع رقم الحساب (00004) للعقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا، وحاليا العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وهذا حتى يتسنى لأصحاب الحقوق طلب تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب.

المبحث الثاني:

الآليات الإدارية والقضائية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها.

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الآليات القانونية قصد تطهير وضعية الأملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، على اعتبار أن هذا الحساب مؤقت ولا يمكن للعقار أن يسجل فيه لمدة تزيد عن 15 سنة وهي مدة التقادم المكسب المقررة في القانون المدني، وهي المدة الكافية لظهور المالك الحقيقي له وإلا يعتبر بدون مالك ويؤول للدولة، ومن أجل ذلك تم استحداث آليات إدارية للتسوية وإذا لم تنجح تلك الآليات يتم اللجوء إلى القضاء كملاذ أخير.

المطلب الأول: التسوية الإدارية.

لقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية العديد من المذكرات والتعليمات في هذا الشأن من أجل وضع إطار قانوني لتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب، وسنحاول أن نقسمها الى قسمين قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 وبعد صدور هذا القانون.

أولا: قبل صدور قانون المالية لسنة 2018.

لقد نظمت التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24[15] المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري وكيفية مسك جدول الحساب[16]، اجراءات التسوية واقرت بأنه بالفعل تم تسجيل العديد من العقارات الممسوحة في هذا الحساب نتيجة غياب المعنيين أو عدم علمهم بعملية المسح، لذلك حاولت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه التعليمة التأكيد على أن هذه العقارات تسند مباشرة إلى أملاك الدولة بعد مرور سنتين من تاريخ ايداع وثائق القسم المساحي لدى المحافظة العقارية في حالة غياب الاعتراض أو طلب التسوية.

إن هذا الإجراء فعلا قام بتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب وفي المقابل أصبحت مطالبة ذوي الحقوق عسيرة لأنهم يحاولون تسوية وضعية عقارات مسجلة لفائدة أملاك الدولة كترقيم نهائي، عوض المطالبة بالتسوية لأن تسجيل هذه العقارات في هذا الحساب يعتبر قرينة قاطعة مفادها أن هذه العقارات تابعة للخواص فلو كان عكس ذلك لطالب ممثل أملاك الدولة المكلف باعتباره عضو دائم في لجنة المسح الميدانية بإسناده إلى أملاك الدولة.

وبالتالي هذه المذكرة عقّدت الأمر عوض إيجاد حلول للتسوية.

سنحاول ذكر أهم المذكرات المتعلقة بالتسوية الإدارية التي صدرت في هذا الإطار وهي:

المذكرة رقم (4618)[17]:

أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية بالوضعية الكارثية لعدد العقارات المسجلة في حساب المجهول وأرجعت ذلك إما لغياب صاحب الحق العيني العقاري أثناء التحقيق الميداني أو لعدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في مهامها.

كما فرقت هذه المذكرة بين ثلاث حالات وهي: إذا كان صاحب الطلب يحوز سندا معترف به أو في حالة وجود سند غير كاف لإثبات الملكية في حين أنها عالجت الحالة الأخيرة المتمثلة في غياب السند كليا وقد سطرت هذه التعليمة آجال محددة لرد الإدارات المتدخلة في هذه العملية.

كما بينت الترقيم الذي يحصل عليه صاحب الطلب في كل حالة، غير أنه عمليا نلاحظ بأن رد هذه الإدارات يكون سلبيا أو عدم الرد أصلا مما أدى إلى تراكم هذه الملفات لدى إدارة الحفظ العقاري أو رفضها بناء على رد إدارة أملاك الدولة الذي لا يكون مؤسس على أي سند في غالب الاحيان.

كما تدخل المشرع من خلال القانون رقم: 10/14[18] المتضمن قانون المالية لسنة 2015، والذي حاول وضع حد لهذا وذلك بإسناده لهذه العقارات مباشرة كترقيم نهائي لفائدة أملاك الدولة، وأعطى حق التسوية الإدارية لمن يحوز على سند مشهر في غضون 15 سنة التي تلي فترة الإيداع وحدد لجنة خاصة لدراسة هذه الملفات من ضمنها ممثل عن الاملاك الوقفية.

إن المشرع من خلال نص المادة (67) من القانون المذكور أعلاه أعطى للمحافظ العقاري حق إعادة النظر في الترقيم النهائي دون الرجوع للقضاء، وهذا الامر يتناقض تماما مع نص المادة (16) من المرسوم 63/76 التي تؤكد بأن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري باعتباره الجهة القضائية المختصة والوحيدة بإعادة النظر في الترقيم النهائي.

إضافة إلى ذلك فإن نص المادة (12) من المرسوم 63/76 أكدت على الحالات المذكورة في هذه المادة التي يستفيد أصحابها من الترقيم النهائي مباشرة على سبيل الحصر في حين أن قانون المالية لسنة 2015 أسند هذه العقارات مباشرة لأملاك الدولة دون أن تكون هذه الأخيرة تحوز على أي سند مثبت ، بل الاكثر من ذلك لم يطالب ممثلها بإسناد هذا العقار اليها أثناء العمليات الميدانية للمسح العام للأراضي، في حين ان النص القانوني اسند هذه العقارات اليها مباشرة وكترقيم نهائي .

ثانيا: بعد صدور قانون المالية 2018.

نظرا للعديد من الانتقادات التي وجهت للمشرع بخصوص ما جاء به قانون المالية لسنة 2015، حاول المشرع مرة أخرى التدخل لإيجاد حل لهذا الإشكال من خلال تعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75، وذلك بموجب نص المادة: (89) من القانون: 11/17[19] المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

إن هذا التعديل أطلق تسمية جديدة على مثل هذا النوع من العقارات التي تكون مجهولة الحائز أو المالك وهي: حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام.

لقد ضبطت هذه المادة إجراءات محدد للتسوية الودية لأنها أكدت على أن مثل هذه العقارات تبقى في هذا الحساب كترقيم مؤقت لمدة 15 سنة.

ولتنفيذ وتطبيق ما جاء في قانون المالية الجديد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمة رقم:4060 المؤرخة في: 2018/04/05، التي صدرت عن المديرية العامة لأملاك الوطنية لبيان كيفية تطبيق نص المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، كما تطرقت هذه المذكرة إلى العقارات التي سجلت بشكل مباشر كترقيم نهائي لفائدة أملاك الدولة، وأكدت على ضرورة إعادة إدراجها في هذا الحساب الجديد حتى تشملها عملية التسوية الإدارية.

حيث أن هذه التعليمة وضعت إطار للتسوية الإدارية لهذه العقارات لتفادى الدعاوى القضائية التي اثقلت كاهل الجهات القضائية.

باستقراء هذه المذكرة نجدها فتحت المجال للتسوية خلال 15 سنة التي يكون فيها الترقيم مؤقتا بالنسبة لمن يحوزون سندات مشهرة، غير أن الذين يحوزون على سندات عرفية فالآجال بقيت مقيدة بسنتين فقط من تاريخ الإيداع.

حيث أن هذا الاجراء يترك العقارات في هذا الحساب بعد فوات أجل السنتين مدة 13 سنة قبل تحويلها لأملاك الدولة، وفي هذه الحالة يضطر أصحاب الحقوق الذين لا يحوزون على سندات مشهرة للجوء إلى القضاء وبالتالي لم تُفعّل التسوية الإدارية في هذا الإطار.

لقد فصلت هذه المذكرات في السندات المعترف بها والتي تعتبرها مكرسة لحق عيني عقاري وهي العقود المحررة من طرف الموثقين أو السلطة الإدارية المخولة وكذلك الأمر بالنسبة لأحكام والقرارات القضائية.

أما فيما يتعلق بالسندات المعدة في الشكل الرسمي وغير المشهرة أو السندات العرفية التي لها كامل الحجية والمعترف بها، مثل هذه العقود المحررة أمام المحكمة الشرعية التي اعتبرتها المحكمة العليا في العديد من قراراتها المتواترة بأنها سندات رسمية منتجة لكافة آثارها القانونية، أو المحررات الصادرة قبل قانون الشهر الإلزامي[20] لأن الشهر كان جوازيا قبل صدور الأمر 74/75، وكذلك العقود المحررة من طرف الموثقين ولم يقوموا بإشهارها فقد أجازت هذه المذكرة الأخذ بها شريطة توافقها مع البطاقة العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية، إضافة إلى الأحكام والقرارات التي يتم إيداعها.

يتم إيداع العقود المحررة أمام المحكمة الشرعية من خلال الاستعانة بخبير عقاري يقوم بإسقاط ما جاء بهذا السند في مخطط يتم المصادقة عليه من طرف مديرية المسح الأراضي في المناطق غير الممسوحة طبعا، ثم يتم إيداعه في المحافظة العقارية المختصة إقليميًا.

تتم عملية التسوية من خلال التكفل بالطلبات المودعة على مستوى مديرية الحفظ العقاري بالاتصال بمدير أملاك الدولة وإدارة المسح.

إن هذه المذكرة خالفت النص القانوني، المادة (89) من قانون المالية لأن هذه الأخيرة أكدت على أن المحافظ العقاري هو من يسهر على القيام بالتحريات والتحقيق بالرغم من أن المذكرة أصابت فيما ذهبت اليه، ولكن احتراما لمبدأ تدرج القوانين وقاعدة توازي الأشكال يجب تعديل النص القانوني بما يتلاءم مع مسألة التسوية الإدارية عوض أن تصدر تعليمة مخالفة تماما لما جاء به النص القانوني الساري المفعول.

لقد حددت هذه المذكرة الآجال الخاصة برد الإدارات العمومية غير أنه ومن الناحية العملية نلاحظ عدم احترام هذه الآجال.

ولتسليط الضوء أكثر على مدى فعالية تطبيق هذه التعليمة والنصوص القانونية المستحدثة في هذا الإطار قمنا بدراسة حالة وضعية هذه العقارات على مستوى ولاية الوادي وتفصيل ذلك من خلال ما يتقدم.

ثالثا: التسوية الإدارية للأملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها في ولاية الوادي.

لقد حاول المشرع الجزائري إيجاد حل وتسوية إدارية يمكن من خلالها تدارك الأخطاء أو التقصير المتعلق بهذه العقارات التي كانت مدرجة في حساب المجهول الذي حول فيما بعد الى هذا الحساب الجديد.

تعد التعليمة رقم (4618) المؤرخة في :2018/05/04 أهم هذه التعليمات التي أكدت حقيقة على ضرورة القيام بالتسوية الإدارية لمثل هذه العقارات، ولكن نظرًا لتذبذب النصوص التشريعية في هذا الإطار أدى هذا الأمر إلى الحيلولة دون القيام بالتسوية الإدارية هذا من جهة، وكذلك لعدم ملامسة هذه التعليمة وغيرها للواقع الحقيقي الذي يختلف من ولاية إلى أخرى حسب طبيعة وخصوصية كل ولاية.

لقد قمنا بإجراء مقابلة مع رئيس مصلحة المنازعات لدى مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي الذي قام بتزويدنا بكل الإحصائيات والأعداد الخاصة بهذه الملفات المودعة منذ سنة 2004 وهي كالآتي:

جدول يبين عدد الملفات المودعة الخاصة بالتسوية الإدارية للأملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها لولاية الوادي

السنة	العدد	السنة	العدد	السنة	العدد
2004	437	2010	459	2016	1129
2005	616	2011	586	2017	1055
2006	334	2012	585	2018	1321
2007	246	2013	576	2019	1296
2008	377	2014	838	2020	612
2009	725	2015	1592		

كما أن عدد الملفات المودعة خلال السنة الحالية إلى غاية يوم 2021/04/08 هو: 288 ملف.

بقراءة سريعة لعدد الملفات منذ سنة 2004 نلاحظ بأن عدد الملفات المودعة من أجل التسوية الإدارية منذ سنة 2004 إلى غاية الثلاثي الأول من سنة 2021 هو: 13072 ملف، وهو عدد لا بأس به عندما يتعلق الأمر بولاية واحدة مثل ولاية الوادي التي لا يتجاوز عدد سكانها مليون نسمة، وهو عدد يوحي بأن هناك اشكال كبير يتعلق بهذا الحساب مما يؤثر سلبا على استقرار المعاملات العقارية في هاته الولاية، حيث ينبغي على المشرع التدخل بجدية أكبر من أجل إيجاد حل سريع وجذري وتصفية لهذا الحساب في أقرب الآجال.

نلاحظ أيضا أن هناك تفاوت في عدد الملفات المودعة من سنة إلى أخرى منذ 2004 إلى غاية 2019، غير أنه وبعد صدور قانون المالية لسنة 2015 الذي أكد في المادة (67) منه على ضم هذه العقارات مباشرة إلى الدولة كترقيم نهائي مباشرة، سارع ذوي الحقوق إلى تقديم طلبات أين وصل عدد الملفات المودعة إلى الذروة في هذه السنة (2015)، بحيث وصل عدد الملفات إلى: 1592، وهو ما يعادل الملفات المودعة خلال أربعة سنوات من السنوات السابقة، وبقي العدد تقريبا في نفس الرقم ما عدى سنة 2020، حيث انخفض العدد بسبب الوباء الصحي (كوفيد 19) والحجر الصحي الذي تعيشه البلاد ولقد رجع إلى المعدل العادي خلال الثلاثي الأول من السنة الحالية 2021.

نلاحظ أيضا أنه وبالرغم من صدور التعليمة رقم: (4060) المؤرخة في: 2018/04/05، المتضمنة كيفية تطبيق نص المادة: (89) من قانون المالية لسنة 2018، إلا أن عدد الملفات المودعة المتعلقة بالتسوية الودية لم يتزايد بل بقي بنفس العدد مما يفسر أن عملية التسوية الإدارية عمليا لم تنجح.

وفي نفس السياق ومن أجل تسليط الضوء على مدى دراسة الملفات وقبول التسوية الإدارية من عدمه، من خلال نفس المقابلة أفادنا رئيس المصلحة بمآل الملفات المدروسة منذ سنة 2004 إلى غاية يومنا هذا، أين كانت النتيجة كالآتي:

جدول يوضح مآل الملفات المودعة من أجل التسوية الإدارية في ولاية الوادي منذ 2004 إلى غاية يومنا هذا

الحالة	العدد	النسبة %
العدد الإجمالي للملفات المودعة من أجل التسوية الإدارية منذ سنة 2004 إلى غاية يومنا هذا في ولاية الوادي	13072	%100
الملفات المدروسة والتي تم الرد على أصحابها	10625	%81.28
عدد الملفات التي لازالت قيد الدراسة	2447	%18.72
الملفات التي تم تسويتها إداريًا	1151	%8.80
عدد الملفات المرفوضة والتي لم يتم تسويتها إداريًا	9474	%72.48

باستقراء هذه الاحصائيات والنسب المئوية نلاحظ حقيقة فشل عملية التسوية الإدارية، من خلال أن ملفات المسواة تمثل عدد ضئيل جدًا بالمقارنة بالملفات المودعة طيلة هذه المدة بنسبة 8.80 % من إجمالي الملفات المودعة، والتي تعادل عدد الملفات المودعة للتسوية في سنة واحدة من السنوات الأخيرة، وهي نسبة ضئيلة جدًا تؤكد مرة أخرى عدم نجاعة هذه الآليات التي وضعتها المديرية العامة للأملاك الوطنية.

أغلب الملفات تم رفض تسويتها بعدد اجمالي يقدر بـ 9474 ملف، أي حوالي 73% من الملفات التي تم ايداعها، حيث اضطر أصحابها للجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بالتسوية، ومن ثم لم تفعّل التسوية الإدارية على الإطلاق ولم نقم بتخفيض عدد الدعاوى القضائية التي يطالب أصحابها بتسوية وضعية عقاراتهم من خلال تطهيرها من هذا الحساب .

حيث أنه وفي هذا الإطار قمنا بزيارة المحكمة الإدارية بالوادي، وقد صرح لنا أمين الضبط الرئيسي أن عدد الملفات المتعلقة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها في تزايد مستمر كل سنة، مما يؤكد مرة أخرى فشل عملية التسوية الإدارية لمثل هذه العقارات.

المطلب الثاني: التسوية القضائية.

عند فشل التسوية الادارية يكون أصحاب الحقوق العينية مجبرين الى اللجوء للقضاء المختص للمطالبة بمراجعة الترقيم العقاري المؤقت أو النهائي ويكون الاختصاص يتراوح بين القضاء العادي أو الاداري حسب طرفي النزاع.

فإذا كان الترقيم مؤقتا وكان النزاع بين طرفي قانون خاص فالاختصاص يؤول الى القضاء العادي[21]، أما اذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون عام فإن الاختصاص ينعقد إلى القضاء الاداري تغليبا للمعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري انطلاقا من أحكام المادة: (800) وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

أما اذا كان الترقيم نهائيا فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الاداري حسب اجتهادات مجلس الدولة وتفسير القضاة لنص المادة: (16) من المرسوم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ترفع الدعوى من طرف كل شخص تتوفر لديه الصفة والمصلحة طبقا للشروط العامة والخاصة للدعوى بالإضافة الى شرط الشهر المنصوص عليه بالمادة: (17) و(517) من قانون الاجراءات المدنية والادارية، يطالب من خلالها القضاء بإعادة النظر في الترقيم العقاري إما بإسناد كامل مجموعة الملكية محل النزاع أو اسناد جزء منها الذي يمثل حيازته المشروعة حسب الحالة.

يقوم القضاة عادة بتعيين خبير للتأكد من الحيازة قبل الفصل في الموضوع لإنارة المحكمة بالرأي السديد بعد قيامهم بإسقاط الوثائق والسندات التي يحتج بها المدعي على العقار محل النزاع، بالإضافة إلى التأكد من المظاهر المادية للحيازة التي لا تقبل اثبات العكس، حتى يتسنى للقضاة بسط رقابتهم على هذا الترقيم العقاري.

بعد عملية الترجيع يمكن للقاضي المصادقة على تقرير الخبرة كليا أو جزئيا، لأنه غير ملزم بما جاء فيها بل هي على سبيل الاستئناس، وبعد ذلك يمكنه القضاء إما برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس أو القضاء بإلغاء جزئي أو كلي للترقيم العقاري وإعادة تسجيل الجزء الذي يحوزه المرجع باسمه ولفائدته.

بعد استخراج الصيغة التنفيذية للحكم الاداري القاضي بإلغاء الترقيم، يتم تنفيذه عن طريق ايداعه بمعرفة موثق أو محضر قضائي لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا، ليقوم المحافظ العقاري بتغيير المالك في البطاقة العقارية وفقا لما نص عليه الحكم القضائي محل الايداع.

اذا كان الحكم القضائي قد أسند جزء فقط من مجموعة الملكية محل النزاع فان عملية الايداع لدى المحافظة العقارية تسبقها عملية تقسيم مجموعة الملكية عن طريق إعداد وثيقة القياس التي يقوم بها خبير عقاري معتمد بعد التأشير عليها من طرف مديرية مسح الاراضي، بحيث يعطى رقم جديد للعقار محل النزاع وكذلك رقم جديد للمساحة المتبقية من مجموعة الملكية محل النزاع الاصلي.

الخاتمــة:

في الأخير يمكننا القول بأن العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول أو العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح تعود في وجودها إلى أسباب عديدة وعوامل كثيرة، منها ما هو متعلق بالإدارة كنقص الوسائل المادية والبشرية المسخّرة ونقص الإعلام والتوعية والتحسيس بعمل لجنة المسح العام، وكذا عدم الالتزام بترك رسائل متعلقة بالإشعار بالمرور تطالب من خلالها اللجنة من حائز العقار الاتصال بها في أقرب وقت ممكن لتسجيل عقاره، لذلك يجب أن يتم الإعلان على هذه العملية على أوسع نطاق كالمساجد والإذاعات المحلية وكذا الملصقات في الأماكن العمومية، كما ينبغي على المشرع أن يصدر نصوص خاصة بهذا الشأن تخول للمحافظ العقاري رفض الإيداع في حال كانت نسبة العقارات المسجلة في هذا الحساب معتبرة في القسم أو الأقسام المراد إيداعها.

نتيجة لكثرة هذه العقارات وللعدد الهائل من طلبات التسوية المقدمة أمام إدارات الحفظ العقاري على المستوى الوطني، اضطر هذا الأمر المديرية العامة للأملاك الوطنية لإصدار العديد من التعليمات والمذكرات من أجل تسوية وضعية هذه العقارات إداريا، ولكن عمليا بقي الأخذ بمحتوى هذه التعليمات نسبيا لا سيما في حالة انتهاء الآجال.

الأمر الذي يحتم على صاحب الحق العيني العقاري على طلب التسوية القضائية بعد استنفاذ الطرق الإدارية أو ما يطلق عليها بالتسوية الادارية ، وهذا بعد مرور فترة السنتين من إيداع وثائق القسم المساحي الذي يقع به العقار محل طلب التسوية، وقد وجدنا بأن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري بدون منازع باعتبار أن هذا الترقيم نهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء، وهذا ما أكدت عليه المادة (16) من المرسوم (63/76) وحسب نص المادة (800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في الأخير يمكننا أن نؤكد بأن هذه التعليمات والمذكرات تظل غير كافية للتكفل الإداري بتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب مما يستدعي تدخل الإدارة من جديد لاستحداث إجراءات أكثر فعالية حتى لا يثقل كاهل القضاء بمنازعات هو في غنى عنها.

الهوامش:

(1) الأمر رقم: 74/75، المؤرخ في: 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد52، لسنة 1975.

(2) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، 2011، ص 223.

(3) المرسوم التنفيذي رقم: 234/89، المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 54، لسنة 1989.

(4) يراجع في ذلك المادتين 2 و3 من المرسوم 234/89، السالف الذكر.

(5) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، دون سنة نشر، الجزائر، ص 73.

(6) المرسوم رقم: 62/76، المؤرخ في: 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 30، لسنة 1976.

(7) التعليمة رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم.

(8) التعليمة 16، السالفة الذكر.

(9) يراجع في ذلك نص المادة: 11 من المرسوم 62/76، المذكور آنفا.

(10) يراجع في ذلك نص المادتين 12، 14 من نفس المرسوم.

(11) حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2005، ص49.

(12) المرسوم رقم: 63/76، المؤرخ في: 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 30، لسنة 1976.

(13) يراجع في ذلك نص المادة 19 من الامر 74/75، المذكور سالفا.

(14) بريك الطاهر، دور الشهر العيني في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، جامعة البويرة الجزائر، العدد 15، ديسمبر 2013، ص 226.

(15) التعليمة رقم 16 السالفة الذكر.

(16) لقد حددت التعليمة رقم 16 ،بان الحساب رقم (00001) لأملاك الدولة ثم الرقم (00002) لأملاك الولاية أما الرقم (00003) لأملاك البلدية وخصص الرقم (00004) لحساب المجهول في حين الرقم (00005) للأملاك الوقفية ثم تليها الحسابات الاخرى الخاصة بالأشخاص المعنوية أو الطبيعية.

(17) المذكرة رقم: (4618) المؤرخة في: 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية لأملاك الوطنية لسنة 2014، ص 97.

(18) القانون رقم: 10/14، المؤرخ في: 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 78، لسنة 2014.

(19) القانون رقم: 11/17، المؤرخ في: 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية: عدد 76، لسنة 2017.

(20) مثال ذلك القرار رقم: 264528 الصادرة عن المحكمة العليا بتاريخ: 2004/02/25، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2004، ص 414.

(21) يراجع في ذلك نص المادة: 516 من 09/08، المؤرخ في: 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد: 21، لسنة 2008.

دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم (التسجيل) والإشكالات التي تعترضه

الأستاذة/ عميروش هنية
جامعة بجاية (الجزائر)
amiroucheasam@gmail.com

****

ملخّص

من أجل تنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية وللحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانة أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص، المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير شؤون إدارة الشهر العقاري إلى موظف عمومي، يدعى بالمحافظ العقاري تكتمل مهامه في إشهار مختلف العقود وفي ممارسة رقابة على مدى صحة المحررات المقدمة إليه قصد إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري، عكس تشريعات بعض الدول التي أوكلت هذه المهمة إلى قاضي، من أجل ضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وتفادي إهدار الحقوق العينية واغتصابها.

الكلمات المفتاحية:

الشهر العقاري، الترقيم العقاري، الدفتر العقاري، المحافظ العقاري، المسح العقاري.

مقدّمة :

تعتبر الملكية العقارية من الدعائم التي ترتكز عليها المجتمعات في بناء اقتصادها ولهذا السبب فإن معظم الدول تسعى إلى خلق نظام عقاري متكامل، تضمن به الائتمان العقاري واستقرار الملكية العقارية.

يقوم نظام الشهر العقاري في الجزائر على أساس إداري ذلك أن عملية تأسيس السجل العقاري ومسكه خولها المشرع إلى موظف عمومي يسمى بالمحافظ العقاري، والذي يتم تعيينه بموجب قرار صادر عن وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية [(1)]، ويقوم بعدّة مهام من بينها إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري بناء على وثائق مسح الأراضي، وهو مكلف كذلك في إطار مهامه بالتأكد من مدى توافر الشروط اللازمة في عملية الشهر العقاري.

فنجد أن بعض الدول أوكلت هذه المهمة إلى قاض لضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وتفادي إهدار الحقوق العينية كما هو الحال بالنسبة لأستراليا وألمانيا.

ومن أجل الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مجال مهنته، وبالضبط في القرارات التي يمكن أن يتخذها في شأن رفض إجراء اجراء الشهر أو رفض الإيداع إذا تبين له عدم توفر الشروط القانونية المطلوبة.

وعليه فما اختيارنا لموضوع دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم (التسجيل) والإشكالات التي تعترضه ما كان إلاّ لأهميته البالغة، خاصة في ظل تزايد قيمة العقار وتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، الذي يحتاج في تجسيده إلى مراقبة جدية للسندات المقدمة للشهر العقاري.

من خلال ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أيّ مدى تمتد سلطات المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقارات، وماهي الإشكالات التي تعترضه؟

سنعتمد في معالجة هذا الموضوع على المنهج الوصفي والتحليلي لأنّه الأنسب لمعالجة موضوعنا، كونه يحدد دور المحافظ العقاري في شهر العقود ، ويكشف عن سلطاته في فحص السندات المقدمة للشهر العقاري، ودوره في فض منازعات الترقيم العقاري.

وبناء على ما تقدم فإنّنا نتناول هذه الورقة البحثية من خلال مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية

المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف و العقارات

الفرع الأول: البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف

الفرع الثاني: البيانات المتعلقة بتعيين العقارات

المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة صحة المستندات المودعة للشهر العقاري

الفرع الأول: سلطات المحافظ العقاري في حالة الإيداع القانوني

الفرع الثاني: سلطات المحافظ العقاري في حالة الإيداع غير القانوني

المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري في فض منازعات الترقيم العقاري

المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في مصالحة الأطراف المتنازعة

الفرع الأول: نجاح محاولة الصلح

الفرع الثاني: فشل محاولة الصلح

المطلب الثاني: حل إشكالية ترقيم العقارات غير المطالب بها

المبحث الأول:

دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية

لكي يحقق نظام الشهر العيني الهدف المتوخى منه أساسا، وهو السماح للغير بالتعرف على الوضعية القانونية للعقار، أوجب المشرع على المحافظ العقاري التحقق والتدقيق في هوية الأطراف الموجودين في العقد موضوع الإشهار وأهليتهم.[2]

المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات

إن التحقيق في هوية الأطراف وأهليتهم، يقتضي معرفة البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف والتصديق عليها من طرف محرري العقد[3] كما سيتم بيانه فيما سيأتي:

الفرع الأول: البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف

كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يتعين ذكر فيه بيانات خاصة بالأشخاص الطبيعيين و المعنويين حسب الحالة.

البند الأول: البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين

أوجبت المادة 62 فقرة 1 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76[4] المؤرخ في 25/ 1976/03 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم أن تشمل العقود والقرارات القضائية المودعة قصد شهرها بالمحافظة العقارية على البيانات التالية:

1- الألقاب والأسماء

2- تاريخ ومكان الولادة

3- الجنسية

4- الموطن

5- مهنة الأطراف وعند اللزوم أسماء زوجاتهم

6- فيما يخص الشهادات بعد الوفاة فإنّه يجب الإشارة إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة للمتوفي وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

البند الثاني: البيانات الخاصة بالأشخاص المعنويين

عناصر تحديد وتعيين الأشخاص المعنوية تختلف بإختلاف شكلها وطبيعتها القانونية وفي هذا أشارت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية: تسميتها، شكلها المدني، مقرها.
- بالنسبة للشركات التجارية: تسميتها، شكلها القانوني ومقرها، رقم تسجيلها في السجل التجاري.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الرسمية.

الفرع الثاني: البيانات المتعلقة بتعيين العقارات

لقد نصت المواد من 21 إلى 27 وكذا المواد إلى 71 والمادة 114 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره على جميع البيانات والمعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر، المرتبطة أساسا بتعيين العقارات غير الممسوحة، حيث تعتبر هذه البيانات الخاصة بكل عقار ضرورية لتمييزه عن باقي العقارات وتسمح بتعيينه تعيينا دقيقا، كما يتم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية[5] وإعطاء المعلومات من طرف المحافظ العقاري، وتختلف هذه المعلومات من عقار لآخر ممسوحا كان أم لا لذلك سنتطرق إلى البيانات الخاصة بالعقارات الممسوحة ثم إلى البيانات المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة.

البند الأول: البيانات الخاصة بالعقارات الممسوحة

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 على أنّ: كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي.

من خلال نص المادة السالفة الذكر يتضح أنه من بين العناصر الأساسية الواجب توفرها في تعيين العقارات الواقعة في مناطق تم مسحها هي:

- تحديد طبيعة العقار: أي تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية، مبنية، فلاحية.
- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار: يشترط في تعيين العقار تحديد البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها ويجب مراعاة في ذلك التقسيم الإقليمي للبلاد.[6]
- تحديد رقم مخطط المسح: يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيب خاص به.
- قسم مخطط المسح: هو القسم المساحي اي جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما والذي يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي.
- محتوى وثائق المسح: يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي أو القوام المساحي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنّه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية لهذا الغرض.

البند الثاني: البيانات الخاصة بالعقارات غير الممسوحة

فيما يخص العقارات التي لم تشملها عملية المسح فإن موقع العقارات يختلف فيما إذا كان واقع في منطقة ريفية أو حضرية أو خاضعة لنظام الملكية المشتركة.

أولا: المناطق الريفية

اشترط المشرع أن يبين في هذا النوع من العقارات نوع العقار، موقعه، محتوياته، بالإضافة إلى أرقام المخطط المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين.[7]

ثانيا: المناطق الحضرية

تعد عقارات حضرية طبقا لما ورد في نص المادة 21 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري العقارات المبنية وغير المبنية المتواجدة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن ألفي (2000) نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.[8]

ثالثا: العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

عرفت المادة 743 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني[9] المعدل والمتمم الملكية المشتركة بأنها: الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة صحة المستندات المودعة للشهر العقاري

بخصوص صلاحيات المحافظ العقاري في مراقبة صحة المستندات المقدمة للشهر، نميز بين صلاحياته، في حالة الإيداع القانوني وصلاحيته في حالة الإيداع غير القانوني وهو ما نتناوله من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري في حالة الإيداع القانوني

يكون الإيداع قانونيا إذا كانت الوثائق والعقود المودعة لدى المحافظة العقارية مستوفية للشروط المطلوبة في التشريع الساري المفعول، فإن تأكد ذلك للمحافظ قبل الإيداع وسجله بالسجل المخصص لذلك، فإنّه يلتزم بتنفيذ إجراء الشهر الذي يتم بشكل موحد للحقوق العينية الأصلية وبموجب إجراءات خاصة للحقوق العينية التبعية (الرهون والإمتيازات)

(1) الإيداع القانوني للعقود والوثائق لدى المحافظة العقارية

إنّ إيداع المحررات بالمحافظة العقارية يعد عملا قانونيا أوليا في كل سند يستوجب إخضاعه لعملية الشهر العقاري، ويتم هذا الإيداع على مستوى المحافظات العقارية من قبل كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية وبكيفية مستقلة عن الأطراف المعنية.[10]

ولكي يكون السند المودع سليما ومقبولا يشترط فيه مايلي:

أ- إيداع السند في صورتين رسميين أو نسخ للعقود والقرارات القضائية مفرغتين في مستخرج خاص يعرف ب(publicité réel N06) تسلمه الإدارة مجانا لمحرري العقود.[11]

ب- إرفاق النسختين الرسميتين وثائق أخرى[12]، يجب التأكد من مطابقتها وتتمثل في:

- الجدول الوصفي للتقسيم إذا إنصب العقد على جزء من عقار مملوك ملكية مشتركة.
- مستخج مسح الأراضي لضبط وثائق المسح.
- وثائق القياس إذا تعلق الأمر بتغيير في حدود الملكية.
- قرار التجزئة لأهمية شهر دفتر الشروط والأقسام كاملة.

ج- احترام آجال الإيداع المقرر قانونا تحت طائلة دفع غرامة 1000دج، على أنّه يختلف آجال الإيداع بإختلاف طبيعة العقد المودع.[13]

- الشهادات بعد الوفاة 3 أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد الآجال إلى 5 أشهر للمقيمين بالخارج.
- أوامر نزع الملكية 8 أيام من تاريخها.
- القرارات القضائية الأخرى 3 أشهر من تاريخ صيرورتها نهائية.
- العقود الأخرى شهرين من تاريخها.

د- إلتزام المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل الإيداع[14]، يسجل فيه بإنتظام الوثائق الخاضعة للشهر، مع تسليم المودع وصل استلام بذلك يشير فيه إلى مراجع الإيداع، تاريخه ومرتبته، ولتاريخ القيد أهمية عملية بحيث أن على أساسه تتحدد الأسبقية في عملية إجراء الشهر.

(2) تنفيذ إجراء الشهر في الحقوق العينية الأصلية:

إنّ قبول الإيداع يكون نتيجة مراقبة دقيقة للعقد أو الوثيقة من قبل المحافظ العقاري، الذي يتأكد من استيفاء مختلف الوثائق لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية والقواعد المتعلقة بالحالة المدنية للأشخاص و التعيين الدقيق للعقارات، وبعدها يقوم المحافظ بجملة من الإجراءات داخل المحافظة العقارية والتي تبرز المعالم الرسمية والنهائية لإجراء الشهر، وتتمثل هذه الإجراءات في:

أ- إنشاء مجموعة البطاقات العقارية: حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها، وطبقا للمادة 20 من المرسوم رقم 76-63 فإنّ البطاقات العقارية التي يتكون منها السجل العقاري صنفين: بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية التي تكون إما في صورة البطاقة العامة للعقار أو بطاقة خاصة بالملكية المشتركة.

ب – التأشير على البطاقات العقارية عند شهر أية وثيقة في المحافظة العقاية، وهو ما يلزم المحافظ العقاري بإظهار تاريخ الشهر، مراجعه، تاريخ العقود والقرارات القضائية والوثائق، نوع الإرتفاقات والشروط التي تم شهرها، الجهة محررة السند أو الوثيقة، المبلغ الأساسي أو التقديري للثمن ومبلغ الدين ومجموع المستحقات.

ج- التأشير على الدفتر العقاري: إذا تعلق الأمر بعقار ممسوح فإنّه يتعين على المالك إيداع الدفتر العقاري لما يحتويه من معلومات، يكون مرفقا بالوثيقة موضوع الشهر، ويتولى المحافظ التأشير على الدفتر وضبطه قبل تقديمه للمودع. وحتى تكون البيانات المؤشر بها صحيحة ومطابقة لما يجري على العقار من تصرفات يلتزم المحافظ بنقل كل التأشيرات التي تمت على البطاقات العقارية إلى الدفتر العقاري المقدم من المالك السابق أو الدفتر العقاري الجديد، وفي الحالة الأخيرة تتلف الدفاتر السابقة، ويشار إلى ذلك في البطاقات العقارية.

وطبقا للمادة 13 من الأمر رقم 75-74 يعفى المودع من تقديم الدفتر العقاري في حالة العقود والقرارات القضائية التي أصدرت بدون مساعدة المالك الحقيقي أو ضده، وفي حالة تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي يبادر المحافظ العقاري بتسليم دفتر عقاري للمالك الجديد مع إشارته إلى ذلك في البطاقة العقارية لهذا العقار طبقا للمادة 49من المرسوم رقم 76-63.

(3) خصوصيات شهر الرهون والامتيازات

الرهن هو عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه[15] غير أنّه لا يحتج بهذا العقد في مواجهة الغير إلاّ من تاريخ قيده لدى المحافظة العقارية المختصة[16]، أما حق الامتياز فهو حق أفضلية على مجموع أموال المدين أو بعضها يمنحها القانون للدائن بسبب طبيعة حقه، ومن حقوق الامتيازات الواردة على العقارات في التقنين المدني الجزائري امتياز بائع العقار[17]، وامتياز المقاولين والمهندسين[18] وامتياز المتقاسم[19].

على خلاف الحقوق العينية الأصلية التي يتم شهرها عن طريق التسجيل فإنّ الرهون يتم شهرها عن طريق القيد (inscription) والذي يتم عن طريق استمارتين تقدمهما الإدارة، ينقل فيها ملخص التصرف، تدوين مبلغ الدين تعيين دقيق للعقار المثقل، اسم الدائن والمدين، ويلتزم هنا المحافظ بالتأكيد من توفر البيانات وصحتها، يدفع إحدى الاستمارتين للمودع بعدما يؤشر عليها ويشهد بتنفيذ الإجراء.

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في حالة الإيداع غير القانوني

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى صحة المحرر المراد إشهاره بالمحافظة العقارية، ولا تقتصر مهمته على مراعاة الشروط الشكلية والبيانات المختلفة، بل يتعدى ذلك إلى مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات، وترتيبا عليه فإنّ الإيداع غير القانوني يكلف المحافظ العقاري العمل بإحدى التقنيات: إما رفض الإيداع، أو رفض الإجراء وتجميد التصرف.

(1) رفض الإيداع: يقرر المحافظ رفض الإيداع بالمحافظة العقارية إذا صاحبت الإيداع إحدى النقائص التالية:[20]

- نقص بعض المعلومات في هوية الأطراف
- غياب إحدى الوثائق الواجب إرفاقها مع المستند
- وجود نقص في هوية العقار
- وجود نقص أصل الملكية
- نقص في شكل العقد المودع من حيث التحرير والكتابة
- عدم وجود تأشيرة التسجيل في الإجراء الواجب شهره
- عدم وجود الشرط الشخصي للأطراف
- عدم وجود رقم المخطط في تعيين العقار

ومما جدير بالتذكير أن المشرع لم يأخذ بنظر الإعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سببا في رفض الإيداع، ومنها:

- حالة صدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، وهي الحالة التي أوردها المشرع الفرنسي و المصري ضمن حالات رفض الإيداع.

- حالات أخرى تم النص عليها في المادة 12/353 من قانون التسجيل يمكن إجمالها في حالتين: حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة، وحالة عدم الدفع المسبق لرسم الإشهار العقاري من طرف ملتمس الإيداع.

يشترط في المحافظ العقاري التحلي بالكفاءة العالية التي تمكنه من إجراء الفحوص والمعايانات لمختلف الوثائق بشكل دقيق لحصر كل الأخطاء و النقائص، ثم يصدر قرار رفض الإيداع يفرغه في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجه لمودعي العقود والوثائق الرسمية أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالإستلام.

يشترط لصحة الرسالة أن تتضمن تاريخ الرفض، سببه، توقيع المحافظ مع تأشيرة المحافظة العقارية، وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع، وبعدها يكون للرسالة مصيرين: إما تدارك الخطأ وتصحيحه وتنفيذ إجراء الشهر، وإما أن يعترض محرر العقد على سبب الرفض ويطعن في قرار المحافظ أمام القضاء، وهذا الأخير قد يؤيد قرار المحافظ العقاري ليتحوّل معه الرفض إلى قرار نهائي، وإما أن يتجه القضاء إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري ومعه يلتزم هذا الأخير قبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر.[21]

(2) رفض الإجراء: يرفض المحافظ العقاري الإجراء بعد الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة لديه، مع ضبطه لخلل مرتبط بغياب أو تخلف شرط من الشوط المطلوبة في النصوص التنظيمية والقانونية، ومن الأسباب التي يمكن إدراجها في هذا السياق مايلي:

- إذا كان التحقيق المنصوص عليه في المادة 104ى من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 /1976/03[22] يكتشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

- عدم التطابق بين العقد والوثائق المرفقة به، أو عدم الإنسجام بين العقد و البطاقة العقارية الموجودة بالمحافظة العقارية[23] طبقا للمادة01 1 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.

- إذا كان المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة طبقا للمادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/ 1973/03[24] مما يجعل التصرف غير مشروع أو يكشف على نقص في السن الأهلية المدنية.

(3) تجميد التصرفات: عندما يكتشف المحافظ العقاري بعض الأخطاء المنسوبة إلى الأطراف فإنّه يخول له طبقا للمادة 109 من قانون الشهر العقاري تجميد كافة التصرفات التي ترد على العقار محل الشهر إلى أن يصحح الخطأ الحاصل بوثيقة تعديلية من طرف المصدق على الهوية الذي يبلغ من قبل المحافظ العقاري بقرار تجميد أو توقيف الإجراء في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، ويخوّل القانون للمعني مهلة 15 يوم لتقديم الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية.

إذا تم التصحيح يرفع التحفظ ويقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة – إجراء قيد الإنتظار- ويكون لهذا الإجراء أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع.

أمّا إذا لم تسوى الوضعية من قبل الموقع على شهادة الهوية فإن الإجراء يرفض، وتسجل عبارة الرفض في سجل الإيداع وعند الإقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري، ويبلغ المعني بذلك مع إرجاعه الوثائق محل الرفض، ولا يبقى له إلاّ حق الطعن في قرار الرفض أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية وذلك خلال مهلة شهرين تحسب من تاريخ تسلم قرار الرفض.

المبحث الثاني:

دور المحافظ العقاري في فض منازعات الترقيم العقاري

كرس المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 للمحافظ العقاري دورا هاما في مجال حل المنازعات المرتبطة بالترقيم العقاري، من خلال إمكانية إجراء الصلح بين الأطراف المتخاصمة (المطلب الأول)، أو من خلال إعادة النظر في الترقيم المؤقت الذي تم لحساب مجهول لصالح الدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في مصالحة الأطراف المتنازعة

قد تحدث أثناء عملية ترقيم العقار صدور اعتراضات واحتجاجات على هذا الإجراء من قبل كل ذي مصلحة، لذا تدخل المشرع الجزائري لمعالجة هذه الإعتراضات وذلك بمناسبة الترقيم المؤقت عن طريق إجراء الصلح، عملا بأحكام المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم[25]، حيث منحت هذه المادة سلطة واسعة للمحافظ العقاري لإجراء الصلح بين المتنازعين على الترقيم العقاري المؤقت دون الترقيم النهائي[26].

وعليه، يحق لكل شخص يريد إشهار حقوقه الواقعة على العقار المرقم ترقيما مؤقتا، إبداء اعتراضه عن طريق تقديم احتجاج مكتوب إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها، أو تسجيل اعتراضاته في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية.

وتجدر الملاحظة، على أنّه يتم فتح سجل واحد داخل الإختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية، يسلم لها من قبل المديرية الولائية مؤشرا وموقعا من طرف المدير، على أن يمسك هذا السجل من قبل العون المكلف الذي يتولى تسجيل الإحتجاجات.[27]

وننوه إلى أنّ المحافظ العقاري ملزم بالتقيد بالمواعيد القانونية المخصصة لكل نوع من أنواع الترقيمات المؤقتة، لكون الآجال من النظام العام. أما عن إجراء الصلح ينتهي بأحد الأمرين:

الفرع الأول: نجاح محاولة الصلح

إذا أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف إلى اتفاق على الوقائع المثارة، والتي تعكس الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم المؤقت، فيتم إفراغ هذا الاتفاق في محضر الصلح من قبل المحافظ العقاري والذي يتمتع بقوة إلزامية، على أن يتم شهر هذا المحضر في السجل العقاري.

أما إذا أدت نتائج الصلح إلى تغيير العناصر المدرجة في وثائق الصلح، فعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة تبليغ مصالح المسح بموجب نسخة من محضر الصلح لضبط الوثائق المساحية[28] .

الفرع الثاني: فشل محاولة الصلح

قد لا يتم التوصل إلى الصلح بين الأطراف المتنازعة، فيقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بتحرير محضر عدم الصلح ويبلغ إلى الأطراف المعنية[29]، ويملك الأطراف المعنيين مهلة 06 أشهر من يوم التبليغ لرفع دعواهم أمام الجهات القضائية المختصة، على أن يتم إيقاف الترقيم النهائي إلى حين صدور حكم أو قرار قضائي نهائي، حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

غير أنّه في حالة انقضاء مدة 06 أشهر دون أن ترفع أي دعوى قضائية، ولم يتلق المحافظ العقاري أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، فعليه في هذه الحالة إتمام ترقيم العقارات في السجل العقاري، بإعتبار أنّ الإعتراض كأنّه لم يكن[30].

وفي هذا السياق، كثيرا ما يجد المحافظ العقاري صعوبة في كيفية التعامل مع حالة غياب أحد أطراف جلسة الصلح، خاصة في ظل غياب النص التشريعي المنظم لمثل هذه الحالة، غالبا ما تنتهي بقيام المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم الصلح، لذا عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تنظيم هذه الحالة من خلال المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15[31] وهذا حسب ما يلي:

أولا- حالة غياب المعترض

يقوم المحافظ العقاري بعقد جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الإستدعاء إلى كلا الطرفين، فإذا تخلف المعترض عن الجلسة الثانية، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح مع إخطار المعترض بذلك.

ثانيا- حالة غياب المعترض ضده

يقوم المحافظ العقاري بنفس الإجراء السابق، من خلال عقد جلسة صلح ثانية بنفس المدة السالفة الذكر، فإذا تغيب المعترض ضده يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح مع إبلاغ الأطراف بذلك.

المطلب الثاني: حل إشكالية ترقيم العقارات غير المطالب بها

نظرا لكثرة الأملاك العقارية التي لا ملك لها، والتي تم ترقيمها ترقيما مؤقتا لمدة سنتين لصالح الدولة[32]، وفي سبيل إيجاد حل لهذا الإشكال، عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تسوية هذه الوضعية من خلال ما يلي:

أولا: مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003

صدرت هذه المذكرة بعد الشكاوى العديدة التي تقدم بها المواطنون عبر مختلف الولايات ناتجة عن عمليات المسح العام للأراضي، فجاءت هذه المذكرة بعد التعليمة رقم 16 والتي اقتصرت على العقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهرة، فبينت هذه المذكرة كيفية تسوية وضعيتهم[33]، حيث يتعين على مالك العقار التقدم إلى المحافظة العقارية بطلب على ورق عادي- استمارة (PR19)- على نسختين، مرفقا بالوثائق الثبوتية مع تدعيم طلبه بسند ملكية، فيتم تسجيل الطلب في سجل خاص مرقم ترقيما تصاعديا، مع تسليم صاحب الطلب وصل استلام.

ويقوم المحافظ العقاري بالتأكيد من أنّ السند المحتج به سندا مشهرا فعلا، وان العقار قد أدرج في حساب مجهول، وهذا من خلال الرجوع إلى البطاقة العقارية وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع لدى المحافظة العقارية. أما في حالة تغير في الطبيعة المادية للعقار، فوجب على مديرية المسح العقاري إعداد محضر تحديد الحدود (CC1) ووثيقة القياس (CC2) وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن إضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية (T10) ومصفوفة المسح[34]، وبعد إجراء كل هذه التحقيقات، يقوم المحافظ بترقيم العقار للمالك ترقيما نهائيا.

ثانيا: المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

تتعلق هذه المذكرة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، واستناد لهذه المذكرة يتم تسويها من خلال تقديم طلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، والذي يقيد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض مقابل تقديم وصل يثبت ذلك إلى الطالب.

ويقوم مدير الحفظ العقاري بعد استلام الطلب بمراسلة مديرية أملاك الدولة في أجل 08 أيام من تاريخ تقديم الطلب، لإبداء رأيها حول الوضعية القانونية لهذا العقار، والذي لا يتعدى أجل 45 يوما من تاريخ تأشير أمانة المديرية، كما يطلب من مديرية مسح الأراضي الإنتقال إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وكذا مراسلة المحافظة العقارية قصد إجراء تحقيق بخصوص مقدم الطلب وكذا مديرية المسح العقاري من أجل إعداد بطاقة التحقيق (T5)[35].

ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا، عندما يحوز العارض على سند له حجية، وإذا كان بحوزة العارض سند غير كافي فإنّه يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر.

ثالثا: المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017

تتعلق هذه المذكرة[36] بالعقارات المسجلة في حساب مجهول أثناء سريان قانون المالية لعام 2015، وحسب المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المستحدثة بموجب قانون المالية السالف الذكر، فهي تتعلق بعقارات محل وثائق مسح تم إيداعها بعد دخول قانون المالية المذكور أعلاه حيز التنفيذ، حيث يتم تسويتها وفقا لأحكام التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي2003.

رابعا: المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018

صدرت هذه المذكرة مؤخرا بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 الذي نص في مادته 89 على تعديل المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74، وبينت هذه المذكرة مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب مجهول.[37]

واستنادا للمادة 89 السالفة الذكر، مكنت الحائزين على سندات رسمية مشهرة حق التقدم بطلب التسوية طيلة مدة15 سنة وترقيمها ترقيما

من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، إذ يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين متى كانت نتيجة التحقيق إيجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع نهائيا لمصلحتهم، بشرط عدم وجود دعوى قضائية مشهرة لدى المحافظة العقارية.

ويحق لكل شخص يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهرة، استنادا لأحكام المادة المذكورة أعلاه، تقديم طلب التسوية في غضون سنتين الطلب، أما في الحالة العكسية فيتم رفض طلب التسوية.

خامسا: تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول في إطار قانون المالية لعام 2015.

لقد تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 بموجب القانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لعام 2015[38]، وبالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور التي نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقيما نهائيا بإسم الدولة.

كإستثناء في حالة الإحتجاج الذي يجب أن يكون صاحبه له سند ملكية قانونية فإنّه، رخص للمحافظ العقاري في حدود 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لديه، بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة بترقيم العقار المطالب به باسم مالكه، شريطة أن لا يكون هناك نزاع حول هذا العقار.

وبعد التحقيق، تجتمع لجنة تتكون من ممثلين عن الإدارات المعنية وهي الحفظ العقاري، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة، والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية لتبدي رأيها في الموضوع، ليتم بعدها ترقيم هذا العقار باسم المحتج إذا كان التحقيق إيجابيا[39].

وبالتالي، فإنّ المادة الجديدة قد ضيقت من طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، كما أن نص المادة 23 مكرر الجديدة، تتعارض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63، التي تؤكد بأنّه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء. في حين أنّ المادة 23 مكرر أجازت تدخل المحافظ العقاري في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، للقيام بإعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء.

ومن ناحية أخرى فقد قيدت هذه المادة الإحتجاج المقبول بضرورة أن يكون صاحبه متحصلا على سند قانوني للملكية[40]. لم تحدد المادة السالفة الذكر مدى إلزامية رأي اللجنة بالنسبة للمحافظ العقاري أم لا، كما لم تحدد طبيعة السندات القانونية فيما إذا كانت مشهرة أم غير مشهرة.

الخاتمة:

في ختام هذه الدراسة يمكن القول بأنّ المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري تمتد إلى غاية فحص ومراقبة مدى صحة السندات المقدمة للشهر العقاري، وذلك بسبب الطبيعة الخاصة لعمله والتي تجمع بين خصائص نظامي الشهر الشخصي والعيني، وبذلك فإن المحافظ العقاري يلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية.

فالعقود والوثائق المودعة بالمحافظة العقارية لا تكتسب حجيتها في مواجهة الغير إلا بعد إتباع الإجراءات القانونية اللازمة، وهو ما يسهر عليه المحافظ العقاري بإعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية، وذلك من خلال فحص الوثائق الخاضعة للإشهار والتحقيق في هوية وأهلية الأطراف ومدى صحة الأوراق المطلوبة قصد إتمام إجراء الشهر العقاري.

أما بخصوص تطبيق مبدأ القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري فقد منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة وفحص العقود والوثائق المودعة للشهر فإذا ما تبين له وجود خلل أو نقص فيها رفض إيداعها أو إجراء الشهر العقاري.

وحتى لا يتعسف المحافظ العقاري في السلطات الممنوحة له منح المشرع لكل مضرور الحق في الطعن في قرارات المحافظ العقاري أو المطالبة بالتعويض.

وفي الأخير وعلى ضوء هذه الدراسة المتواضعة فإنّنا نقترح بعض الحلول التي نراها مناسبة لتسهيل عمل المحافظ العقاري هي:

1- رقمنة الأرشيف المتواجد على مستوى المحافظة العقارية لتسهيل عمل المحافظ العقاري وللتخفيف من المسؤولية الملقاة على عاتقه.

2- رفع مستوى المحافظين العقاريين وذلك بإقامة تربصات وملتقيات تمكنهم من التحكم الجيد في المادة العقارية.

3- ضرورة التوصل إلى إنشاء في كل بلدية محافظة عقارية حتى تخفف العبء على المحافظين العقاريين من جهة وإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة أخرى.

الهوامش

[1] - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2018، ص69.

[2] - نصت المادة 22 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية العدد92 بتاريخ 1975/11/18: يحقق المحافظ في هوية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

[3] - راجع نص المواد من 62 إلى 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد30، بتاريخ 1976/04/13، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المنشور بالجريدة الرسمية، العدد34، بتاريخ 1993/05/23.

(5) - نصت المادة 13 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا المادة 19 من المرسوم63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري على مسك مجموعة البطاقات العقارية بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي، فهي تمثل النطاق الطبيعي للعقارات من جهة، كونها تتضمن مخططات مسح الأراضي، وكذا الوضعية القانونية للعقارات من جهة أخرى لأنّها تتضمن بطاقات العقارات.

(6) - راجع القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات المؤرخ في الوحدات الإدارية القديمة، ج ر العدد06، الصادر بتاريخ 1984/02/07.

(7) - المادة 114 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(8) - المادة 21 فقرة 02 و03 من المرسوم التنفيذي قم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(9) - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر صادرة بتاريخ 30 سبتمبر1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.

(10) -المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25.

(11) - المادة 92 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25.

(12) - إيداع هذه الوثائق يعدّ إجباريا ويترتب على تخلفها رفض الإيداع، إلاّ أنّ المديرية العامة للأملاك الوطنية في مذكرة صدرت عنها بتاريخ 1995/02/12 تحت رقم 689 استبعدت توفير المفهوم المادة لهذه الوثائق، واكتفت بالأدلة المرجعية لها كتاريخ ورقم الشهادة أو الرخصة أو الجهة التي سلمتها.

13 المادة 3/353 مكرر من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81 الصادر في 1976/12/18، المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999، وعليه فإنّ هذه الآجال القانونية للإيداع ارتفعت في مدتها وفي غرامة المخالفة ولا تسري هذه الآجال إلاّ على الوثائق المعدّة بعد 1998/12/31.

14 المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المواد 3 إلى 12 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري

(15) - المادة882-883-1/884 ت.م.ج.

(16) - المادة 1/904 ت.م.ج.

(17) - المادة 999 ت.م.ج.

(18) - المادة 1000 ت.م.ج.

(19) - المادة 1001 ت.م.ج.

(20)- تمّ الإشارة إلى هذه النقائص في المادة100 من المرسوم رقم76-63.

(21) - المواد 107-108، 110 من المرسوم رقم 63-76.

(22) - تنص المادة 104 على (يحقق المحافظ العقاري بأن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأيّ سبب يقيّد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير.)

(23) - من أمثلة ذلك أن تكون الإستمارات الخاصة بتحديد الرهون والإمتيازات غير مطابقة للوثائق المودعة، أو يكون تعيين العقارات او صفة المتصرف غير منسجم مع البيانات والوثائق المودعة.

(24) - تنص المادة 105على ما يلي: يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بان موضوع او سبب العقد ليس غير مشروع او مناف للأخلاق ومخالف للنظام العام والآداب العامة.

(25) - نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي: "تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة..."

(26) - سوالم سفيان: الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة،2014/2013، ص93.

(27) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(28) - تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

(29) - جغبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2012-2013، ص76.

(30) - المرجع نفسه، ص76.

(31) - مذكرة رقم 7285 مؤرخة في 15 جويلية 2014، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[32] - وحسب المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نجد أن العقارات المسجلة في حساب مجهول بلغت 3/1 من الأملاك العقارية، تم تسجيلها في هذا الإطار لسبب من الأسباب وهي نسبة كبيرة تعرقل الهدف المنشود من تكريس نظام المسح العقاري.

[33] - حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها، مرجع سابق، ص761.

[34] - بن عمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، العدد04، ديسمبر 2016، ص121.

[35] - مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر2004، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[36] - مذكرة رقم 5543 مؤرخة في 23 ماي2017، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[37] - مذكرة رقم 4060 مؤرخة في 05 أفريل 2018، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[38] - قانون رقم 14-10 المتعلق بقانون المالية لسنة 2015، السالف الذكر.

[39] - نصت المادة 67 من قانون رقم 14-10، السالف الذكر على ما يلي: يرقم كل عقار لم يطالب به من خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا بإسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإنّ المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة (15) إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكه.

[40] -عثمان حويذق: إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المجلد09، العدد02، جوان2018، ص762.

المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري عن أخطاء الترقيم

طالب الدكتوراه/ عزوي محمد
جامعة الوادي (الجزائر)
azouimohmmeddarris05@gmail.com
الأستاذة الدكتورة/ سلطاني آمنة
جامعة الوادي (الجزائر)
soltani_amna@yahoo.com

****

ملخّص

تشير مسؤولية المحافظ العقاري المرفقية عن الترقيم المؤقت والنهائي إلى الالتزام الواقع على عاتق الدولة لإصلاح الضرر الناجم عن عمل وكلائها نتيجة الإهمال أو التقاعس أو الأداء السيء للخدمة؛ وما يشكله ذلك من مساس بالحقوق العقارية في الوقت الذي أصبح فيه البحث عن الإدارة الجيدة سمة المجتمعات المعاصرة.

وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية، وتخصص على مستواها مبالغ مالية لضمان سداد التعويضات المستحقة لفائدة الأشخاص وذوي الحقوق الذين تضرروا من أخطأ المحافظ العقاري.

الكلمات المفتاحية:

المسؤولية المرفقية؛ الخطأ؛ المحافظ العقاري؛ الترقيم المؤقت؛ الترقيم النهائي.

مقدّمة:

يستلزم لقيام دعوى المسؤولية المرفقية وجود خطأ يترتب عنه إحداث ضرر للغير مع وجود العلاقة السببية بينهما؛ وتترتب مسؤولية الدولة عن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار ما يستفاد من مضمون نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

فالمسؤولية المترتبة عن أخطأ المحافظ العقاري تتحملها الدولة بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه؛ وتقوم المسؤولية هنا على أساس فكرة الخطأ؛ وتُلزم مسؤولية المحافظ العقاري في صورة تعويض مالي ومادي يؤدي إلى المضرور.

ويمكن للدولة الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب منه تمارسها الدولة ضده في حالة إذا ثبت خطا هذا الأخير الجسيم، فللدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي أي المسؤولية التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي طبقا لنص المادة (124) من القانون المدني ؛غير أنه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الأخير أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة مرفق الشهر العقاري وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض طبقا لنص المادة (23) من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ؛ و ترجع طبيعة هذه الدعوى إلى القضاء

الكامل ، يعود الاختصاص القضائي للفصل فيها إلى المحكمة الإدارية طبقا لنص المادة (8001) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ما لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة إلى التزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو في البطاقة العقارية، لأنه في هذه الحالة تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد هذا الأخير، ولا يتصور مطلقا إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية؛ كما هو الشأن بالنسبة إلى تحمل التعويضات الناجمة عن دعوى المسؤولية المدنية ترفع دعوى المسؤولية في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا تسقطت، وتتقادم بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من تاريخ ارتكاب فعل الضرر.

وعليه فإن إشكالية المداخلة تتمحور حول أسس وأركان المسؤولية المرفقية عن أخطأ الترقيم العقاري ؟

للإجابة على الإشكالية ارتأينا إتباع منهج تحليل المضمون لتحليل مختلف النصوص القانونية التي يخضع لها المحافظ العقاري و التي تحدد طبيعة علاقته بالدولة كموظف عام أي بداية من الأمر رقم 06 -03 مؤرخ في 19 جمادي الثانية عام 1427 الموافق ل15 يوليو 2006 ، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ؛وطبيعة المرفق العام الذي يعمل فيه بالمرر بالقوانين المنظمة للمحافظة العقارية بداية من الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل25 مارس لسنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، والمرسوم التنفيذي رقم 91\65 مؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق ل02 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ؛وصولاً إلى تحليل مختلف النصوص القانونية المقررة للمسؤولية المرفقة للمحافظ العقاري مع تحليل قرارات القضاء الإداري في هذا الشأن بصدد تحدد الضرر و تقديره ومقدار التعويض المستوجب للمسؤولية و علية يحتوي تقسيم الموضوع على العناصر المستوجبة المسؤولية و التي تأتي على النحو التالي :

أولها: أساس المسؤولية المرفقة للمحافظ العقاري.

ثانهما: الضرر المستوجب للمسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري

ثالهما: العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

أولا: أساس المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري

من حيث المبدأ المحافظ العقاري غير مسؤول تجاه الأطراف؛ ومع ذلك، يمكن تنفيذ المسؤولية للمحافظ العقاري تجاه الغير في حالة تجاوز الصلاحيات أو الجنحة أو شبه الجرم أو حتى في حالة عدم الوفاء بالتزامه؛ فالمحافظ العقاري مسؤول بشكل طبيعي عن جميع الأعمال التي تقع تحت تجاوز الصلاحيات.(1)

وبالمثل، يمكن أن تتحمل الدولة المسؤولية المرفقية عندما يتصرف المحافظ العقاري باسمها ولحسابها؛ حيث يعد المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع هذا الأخير في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي؛ وتربطه بالدولة علاقة لائحة تنظيمية تبعية؛ فهو مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طابع إداري تسمى المحافظة العقارية(2) ويتولى أساسا تأسيس السجل التجاري وعليه فهي مسؤولية إدارية على أساس الخطأ.

وبالرجوع إلى نص المادة (23) من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛ نجدها تؤكد ذلك والتي تنص على أنه:" تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير؛ والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداءا من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما إبتداءا من ارتكابها الخطأ".[3]

إن مضمون هذه المادة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يقترفها المحافظ العقاري تقرر للدولة وبالرجوع إلى نظام المسؤولية في قانون الشهر العقاري الواردة في المادة (23) من الأمر المشار إليه نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد أو يعدد صور الخطأ وهو عكس ما ذهب إليه نظيره الفرنسي بموجب نص المادة (2197) من القانون المدني على:" أن محافظ الرهون يتحمل **المسؤولية عن الضرر الناتج عن:**

1.عدم نشر الوثائق والقرارات القانونية المودعة في مكاتبهم ، والتسجيلات المطلوبة ، متى لم يكن عدم النشر ناتجًا عن قرار الرفض أو الرفض ؛

2.من إغفال واحد أو أكثر من التسجيلات الموجودة في الشهادات التي يصدرونها ، ما لم يكن الخطأ في الحالة الأخيرة ناشئًا عن تعيينات غير كافية أو غير دقيقة لا يمكن أن تُنسب إليه"[4].

ومع ذلك، من الصعب تحديد مفهوم الخطأ، ولا تحديد صوره يوجد خطأ واحد ولكن عدة أنواع من الصور التي يمكن أن تتحمل مسؤولية المحافظ العقاري يمكن تعريف الخطأ وفقا للفقيه**(بلانيول)** بأنه **"خرق لالتزام موجود مسبقًا". فنحن مخطئون عندما لا نتصرف كما ينبغي، وهي طريقة مبسطة إلى حد ما للتعبير عن الأشياء، مهما كانت صحيحة"** [5].

ويظهر الخطأ أيضًا على أنه فشل في تنظيم أو أداء الخدمة؛ حيث يمكن أن يتكون من فعل مادي أو قانوني، أو إجراء إيجابي أو تأخير، أو امتناع، أو إهمال، أو أن يكون مجهول الهوية أو جماعي أو يكون خطأ في الخدمة أو منسوبًا إلى فرد معين كما هو الأمر في واقع الحال المحافظ العقاري.

من حيث المبدأ، يكون الخطأ البسيط أو الخطأ الطفيف كافياً لتحمل مسؤولية المحافظ العقاري.[6]

وهو ما ينقلنا إلى فكرة التنظيم السيء للمرفق العام من خلال التملص والإهمال مثال الامتناع عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر؛

إن ارتكاب عمل غير قانوني هو دائمًا خطأ، ولكن ليس بالضرورة من طبيعة تحمل المسؤولية، كل شيء يعتمد على عدم المشروعية بالنسبة للقانون.[7]

يجب على المحافظ العقاري احترام العديد من الالتزامات في ممارسة نشاطه لذلك من الضروري، في إطار ممارسة هذه المهنة، معرفة واجباتها المختلفة جيدًا وإتقانها؛ وبالتالي، فإن الافتراضات التي يمكن أن تتحمل مسؤوليتها عديدة ويصعب تحديدها في غياب العين المستنير المشرع.

وعليه تتضح الأخطاء المرفقة للمحافظ العقاري في حالة بأن يكون مرتكبا أثناء الوظيفة أو بمناسبتها وهو ما يشكل إخلال بالتزامات وواجبات الوظيفة ناتجة عن التقصير والإهمال الذي ينسب ويسند إلى المرفق ذاته وعليه يمكننا الرجوع بالتالي، وفقًا للسوابق القضائية الثابتة لمجلس الدولة، يبدو أن خطأ المحافظ يمكن إثباته من قبل المعني بالعقار بسبب عدم أداء المحافظ لالتزامه، بعبارة أخرى، يُنظر إلى أنه منذ اللحظة التي لا يؤدي فيها

المحافظ التزاماته، التي يتم اتخاذها في إطار الوظيفة ، يُفترض وجود خطأ من هذا الأخير، ويمكن عندئذٍ إشراك مسؤوليته[8].

ومن التطبيقات العملية عن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية نجد:

- التسيير السيء للمرفق العام ويسمى بالأداء السيء للخدمة العامة من خلال القيام بأفعال أي ضرر يصدر عن المحافظ العقاري باعتباره موظف وهو يؤدي واجبه على نحو سيء؛ ومع ذلك، فإن الأداء السيئ لالتزاماته، لا يعني أن المحافظ قد ارتكب خطأ، وبالتالي، فإن مالك العقار أو من له مصلحة مطلوب لإثبات خطأ المحافظ والعقاري في إطار تنفيذ عملية الترقيم المؤقت أو النهائي.

ومثال ذلك عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة والتحري للتصرفات بشكل دقيق، كأن يقوم مثلا بقيد حق لا تتوافر فيه شروط القيد (كمنح الترقيم النهائي).[9] أو عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.

-الامتناع عن أداء الخدمات العامة؛ حيث قضت بعض أحكام القضاء الإداري بمسؤولية الإدارة في حالة تباطؤها في أداء عملها بدون مبرر معقول ويترتب عن فعل الامتناع ضرر للغير. وبالنسبة لمرحلة الترقيم النهائي إذا امتنع المحافظ العقاري عن القيام بالإجراءات اللازمة لاستخراج الدفتر العقاري حال كان العقار المعني ممسوح ومرقم نهائيا لصاحبه وطالب هذا الأخير من المحافظة العقارية المختصة استخراج الدفتر العقاري.

أخيرًا، تم تطوير سوابق قضائية محددة بشأن مسؤولية (وكلاء الدولة) المحافظين العقارين هنا الذين يمارسون نشاطهم من خلال علاقة تنظيمية لائحة تبعية.

وبالتالي، اعتبرنا في ضوء الالتزامات الخاصة بالمحافظين العقارين، أن هؤلاء المحافظين مطلوبون، بصفتهم موظفون محترفين مشاركين في ترقيم العقارات الممسوحة الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين والترقيم النهائي وصياغة الدفتر العقاري، لضمان أن جميع الشروط اللازمة للعملية تندرج ضمن تم بالفعل الوفاء بإطار الاختصاصات الموكلة له، في هذه الحالة الممسوحة.

نتيجة لذلك، يُطلب من المحافظ العقاري على سبيل المثال التحقق من صحة هوية الأطراف أو من يتصرف نيابة عنهم.

بالإضافة إلى ذلك، يلتزم المحافظ العقاري بتقديم المعلومات والمشورة حول وضعية العقار فعلى سبيل المثال، تقع على عاتقه (المحافظ العقاري) مسؤولية تقديم معلومات عادلة فيما يتعلق بالعقار موضوع المسح أو نتائج التحقيق، أو التحقق من الطبيعة الإنشائية للأرض ... ومع ذلك، في الحالة الأخيرة، يتم كذلك تحمله المسؤولية إذا لم يلتزم بالمعلومات المطلوبة كقياسات الأرض مثلا[10].

كما يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، يكون الترقيم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10[11]

وعليه النظر في الاعتراضات حول الترقيم العقاري من قبل المعنيين طبقا لنص المواد من (08) إلى (18) من المرسوم رقم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وبعد تلقي المحافظ العقاري الاعتراضات فإنه يحاول إجراء الصلح بين الأطراف ويعتبر عدم القيام بذلك مساسا بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري؛ وقد يحدث

أثناء الترقيم وقد أعطى المشرع الجزائري للمتضرر الحق وصلاحية رفع دعوى قضائية كدعوى المسؤولية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا لم يراعي القوانين والأنظمة الخاصة بالشهر العقاري.[12]

ثانيا: الضرر المستوجب للمسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري

من الضروري تحديد نطاق الحق في جبر الضرر المتولد عن أخطاء المحافظ العقاري أثناء عملية الترقيم المؤقت والنهائي؛ ومن هم الأشخاص الذين يمتلكون هذا الحق؟ قبل تحديد الخصائص التي يجب أن تقدم الضرر المراد إصلاحه وكيف يتم ضمان جبر هذا الضرر لضحايا الحق في الحصول على تعويض كامل عن الأضرار التي لحقت بهم، ولكن هذا المبدأ له عدد من الاستثناءات.

القاضي الإداري مثل القاضي المدني، يجب عليه إجراء تقييم للضرر مثل ضمان التعويض الكامل للضحية عن الضرر من أخطاء المحافظ العقاري لأنها تمس بمبدأ استقرار الملكية العقارية.[13]

من ناحية أخرى، لا يمكن أن يتجاوز التعويض مقدار الضرر في الواقع، لا يمكن أبدًا إدانة شخص اعتباري من القانون العام مقابل مبلغ لا يدين به؛ ويُعَد هذا الحظر من النظام العام. كما وجب أن يقترن مبدأ الجبر الكامل للضرر بقاعدة أن مطالبة الضحية تشكل الحد الأقصى لما يمكن للقضاة منحه .ومع ذلك، يمكن للقضاة، مع مراعاة ظروف القضية، منح مبلغ أقل من المبلغ الذي أعلنت الإدارة نفسها على استعداد لدفعه لمقدم الطلب .(هذا هو الحال، على وجه الخصوص، عندما يرى القضاة أن المبلغ المقترح أكبر من مبلغ الضرر، تطبيقاً لمبدأ النظام العام. [14]وعليه يحق للضحايا المباشرين للفعل الضار الحصول على تعويض، لكنهم ليسوا وحدهم. وبالفعل، يمتد هذا الحق إلى الضحايا بشكل غير مباشر الذين يعانون، بسبب الضرر الذي لحق بالضحية المباشرة، من ضرر محدد، يمكن أن يؤدي في بعض الأحيان إلى صعوبات.

فيما يتعلق بالضرر الذي يلحق بالممتلكات العقارية، كان المبدأ المحتفظ به هو أن للوريث مجانًا الحقوق الكاملة في المطالبة به.

ومن شروط الضرر أن يكون مؤكدا عندما يثبت وجوده؛ علاوة على ذلك، ليس من الضروري أن يكون الضرر موجودًا في الطبيعة، حيث يمكن أيضًا تعويض الضرر المستقبلي، بشرط أن يقدم درجة كافية من اليقين [15].ومن ناحية أخرى، فإن الضرر، الذي يكون حدوثه مجرد احتمال، لا ينشأ عنه الحق في التعويض.

بالنسبة للأضرار المستقبلية، يوافق القاضي الإداري على إصلاح خسارة الفرصة التي لحقت بالضحية .ظهرت هذه السوابق القضائية لأول مرة في قانون الخدمة المدنية [16]بمناسبة. كثيرًا ما يتم التذرع بفقدان الفرصة من قبل المرشحين الذين لم يجتازوا اختبارًا أو مسابقة، في حالة إلغاء هذا الاختبار أو المنافسة مسبقًا من قبل القاضي بسبب مخالفتهم.

من المقبول الآن أن الضحية لها الحق في التعويض عن الضرر الذي تسببه الإدارة، وهي مسؤولية الشخص العام، يختلف الوضع فيما يتعلق بالضرر الناجم عن خطأ من جانب المحافظ العقاري، والذي قد لا يمكن إصلاحه من قبل الهيئة العامة، ولا من قبل المحافظ العقاري نفسه. يتم التعويض عن الضرر المادي، ويرجع ذلك، القانون الإداري يكون نصًا قانونيًا، حيث يشمل التعويضات من خسارة وما فاته من كسب؛ وبمعنى آخر مرة أخرى، فإن المساهمة في مجال التعويض هو أن يكون نقدا وأن يكون كاملا ويغطي الخسائر نتيجة قيمة العقار حال صعب استرداده.

كما سبق القول فالتعويض أصل الأصل والسمة الغالبة في ناتج أصله من مصدره وقيمة التعويض عن سبب الخطأ، والقاعدة العامة، في جدول بيانات وزارة المالية مبالغ جزافية تخصص لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة للأشخاص الذين تضرروا من أخطاء المحافظ العقاري ما هو الحال مع أي دعوى في المسؤولية المدنية، يتخذ التعويض عن الضرر شكل تعويضات، يتم تقدير مقدارها بالكامل من قبل القاضي وحسابها على أساس قيمة الضرر في يوم قرار المحكمة؛ ويتولى تقديره القضاء الذي تقع في نطاق دائرته مكان وقوع الفعل الضار (العقار) طبقا لنص المادة (7/804) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[17] .

ثالثا: العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

حتى يتم الإعلان عن مسئولية الإدارة، من الضروري أن يرتبط الضرر بواقع يُعزى إليها، مما يثير التساؤل حول التخوف من وجود الصلة السببية ووقوع هذا الارتباط (العلاقة السببية)؛ عند الاقتضاء، يجب على المعني بالعقار أيضًا إثبات الوجود الحقيقي للضرر الذي لحق به وكذلك العلاقة السببية بين الخطأ المرتكب والأضرار التي لحقت به بالفعل.

هناك طريقتان رئيسيتان للسببية في فقه القضاء الإداري والتي يمكن الرجوع إليها في فهم تحقق العلاقية السببية بين الخطأ المرتكب والضرر المُحدث: نظرية تكافؤ الظروف التي بموجبها يعتبر الحدث سببيًا عندما لا يمكن للضرر أن يحدث بدونه، حتى لو كان السبب بعيدًا؛ نظرية السببية المناسبة التي بموجبها لا يمكن للمرء إلا أن يضع على الشخص العواقب الطبيعية والمباشرة لفعله. يفضل الفقه الإداري النهج الثاني والذي مع ذلك له عيب كونه ذاتيًا للغاية.[18]

وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية؛ وعلى مستواها تخصص مبالغ لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة أصحاب الصفة والمصلحة الذين تضرروا من أخطاء المحافظ العقاري.

ويمكن للدولة ممارسة حق الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب منه تمارسها الدولة ضده في حالة إذا ثبت بأن هذا الشخص ارتكب خطأ جسيمًا.

لم يتم إعطاء تعريف الإهمال الجسيم؛ إنه خطأ أكثر خطورة من خطأ بسيط في الخدمة، وهذا يعني بالتالي أن هناك أخطاء من جانب الإدارة في هذه المناطق يحكمها إهمال جسيم لا يتحمل مسؤوليتهاعلى أساس المسؤولية المرفقية بل المسؤولية الشخصية أي المسؤولية التقصيرية على أساس نص المادة (124) من القانون المدني، وبالتالي يمكن للضحية مقاضاة المحافظ العقاري شخصيًا أمام المحاكم العادية، و يكون هناك خطأ شخصي عندما يرتكب الخطأ خارج الخدمة ويمكن اعتباره يتعلق بالحياة الخاصة للمحافظ العقاري بقدر ما يخلو من أي ارتباط بالخدمة.[19]

في حالة وجود خطأ شخصي أو في حالة خطأ في الخدمة، سيتم تحميل الشخص العام المعني لإصلاح العواقب الضارة لهذا الخطأ، دون التمكن من إخلاء سبيله. المسؤولية عن طريق التذرع بخطأ وكيله.

تسمح إجراءات الطعن للدولة التي أُمرت بتقديم تعويض كامل عن الضرر، بالرجوع ضد الأخير (المحافظ العقاري)، لمطالبتهم بسداد المبالغ المدفوعة للضحية المقابلة لنصيبه من المسؤولية في تحقيق الضرر .تهدف هذه

الإجراءات إلى تمكين الإدارة أو الوكلاء من عدم تحمل عبء الإصلاح وحدهم الذي ينشأ عن تراكم الأخطاء والمسؤوليات أو تداخلها.

ومن المنطقي أن يرغب الاجتهاد القضائي في توفير حماية أفضل لحق الضحايا في الجبر من خلال السماح لهم باتخاذ إجراءات ضد الإدارة في حالة تراكم الأخطاء أو المسؤوليات .كان من المنطقي أيضًا السماح للإدارة بممارسة حق الرجوع ضد وكيل مذنب بارتكاب خطأ شخصي بعد أن ساهم جزئيًا أو كليًا في تحقيق الضرر ومطالبتهم بسداد المبالغ المدفوعة للضحايا، على الأقل أولئك الذين تتوافق مع "نصيبه" في تحقيق الضرر.

وهو حقيقة ما جاء مطبقا لنص المادة 23 من الأمر رقم :74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري؛ وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الأخير أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض.

ما لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة إلى التزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو في البطاقة العقارية، لأنه في هذه الحالة تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد هذا الأخير، ولا يتصور مطلقا إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية؛ كما هو الشأن بالنسبة إلى تحمل التعويضات الناجمة عن دعوى المسؤولية المدنية.[20].

الخاتمة:

يقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقارية ؛و باختلاف وضعية العقار يختلف الترقيم ،فقد يكون الترقيم مؤقت إذا لم تكن هناك سندات أو كانت غير كافية ؛ أو ترقيم نهائي إذا وجدت سندات إثبات الملكية ؛ونظرا لما تشكله هاتين العملتين من انعكاسات على الحقوق العقارية للأفراد وحرصا من المشرع الجزائري على إكساب الثقة في النظام العقاري من استقرار المعاملات العقارية و دعما لمبدئي القيد المطلق والقوة الثبوتية و تخوفا من تجاوز المحافظ العقاري لصلاحياته الواسعة ؛ وما قد ينتج عنه ذلك من اعتراضات و احتجاجات ؛ أقر بنظام المسؤولية المرفقية عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء وبسبب الوظيفة و طبق فيها القواعد العامة للمسؤولية المرفقة باستثناء صور الخطأ التي لم يشر لها في نص المادة (23) من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري .

الهوامش

---

[1] حيث جاء في المادة 31 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006ما يلي: "إذا تعرض موظف لمتابعة قضائية من الغير، بسبب خطأ في الخدمة، ويجب على المؤسسة أو الإدارة العمومية التي ينتمي اليها أن تحميه من العقوبات المدنية التي تسلط عليه ما لم ينسب الى هذا الموظف خطأ شخصي يعتبر منفصلا عن المهام الموكلة إليه ".

- أمر رقم 06 -03 مؤرخ في 19 جمادي الثانية عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 20جمادي الثانية عام 1427 ه الموافق ل 16 يوليو سنة 2006 م، ص 5.

[2] حيث جاء في نص المادة (20) من أمر رقم 75-74 التضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري:" تحدث محافظة عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر " كما جاء في الأولى من المرسوم رقم 76-63 " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة

عقارية، يسيرها محافظ عقاري ". أنظر المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس لسنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد30 مؤرخة في 13 ربيع الثاني عام 1396 هـ الموافق ل 13 أبريل سنة 1976، ص ص498-499.

- راجع المرسوم التنفيذي رقم 91\65 مؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق ل 02 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10مؤرخة في 19 شعبان عام 1411 هـ الموافق ل 06 مارس 1991.

(3) أمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛ جريدة رسمية عدد92، مؤرخة في 14 ذي القعدة عام 1395 هـ الموافق ل 18 نوفمبر 1975 م، ص1208.

(4) Code civil : *Chapitre X : De la publicité des registres et de la responsabilité des cons,* **Article 2197**" Ils sont responsab les du préjudice résultant :
1° Du défaut de publication des actes et décisions judiciaires déposés à leurs bureaux, et des inscriptions requises, toute les fois que ce défaut de publication ne résulte pas d'une décision de refus ou de rejet .
2° De l'omission, dans les certificats qu'ils délivrent, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins dans ce dernier cas, que l'erreur ne provînt de désignations insuffisantes ou inexactes qui ne pourraient leur être imputées."

- Transféré par Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 14 () JORF 24 mars 2006
  Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 13 JORF 8 janvier 1959
  Création Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804.
- https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006446972/1965-06-15

(5) René D," La responsabilité pour faute de l'administration dissertation" sur le blog de René D, Publié le 22/09/2011

- https://www.legavox.fr/blog/rene-d/responsabilite-pour-faute-administration-dissertation-6508.htm

(6) ibid.

(7) ibid.

(8) ibid.

(9) حيث جاء في المادة (01/03) من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري يكلف المحافظ العقاري على وجه الخصوص:" بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة؛" ص 499.

(10) حيث جاء في المادة (06/03) من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري يكلف المحافظ العقاري على وجه الخصوص: " بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور ". ص499.

(11) آمال كحيل؛ " عملية مسح الأراضي العام وحساب مجهول " مداخلة مقدمة في الملتقى الجهوي بتبسة حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام " 7و 8 نوفمبر 2012، ص 164و ما بعدها.

(12) راجع المواد من (08) إلى (18) من المرسوم رقم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، السابق الذكر، ص ص 1206-1207.

(13) Arrêt Compagnie Générale des Eaux et Veuve Aubry, Conseil d'Etat, Assemblée, du 21 mars 1947, 80338, publié au recueil Lebon.
-https://www.doctrine.fr/d/CE/1947/CEW:FR:CEASS:1947:80338.19470321

(14) Conseil d'Etat, SSR., 29 novembre 2004, Tibère, requête numéro 242384, mentionné aux tables

- https://www.revuegeneraledudroit.eu/blog/decisions/conseil-d%c2%b4etat-ssr-29-novembre-2004-tibere-requete-numero-242384/

(15) René D, op.cit.

(16) Conseil d'Etat, Section, 3 août 1928, Sieur Bacon, requête numéro 85995, rec. p. 1035..

- https://www.revuegeneraledudroit.eu/blog/decisions/conseil-detat-section-3-aout-1928-sieur-bacon-requete-numero-85995-rec-p-1035/

(17) قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات بيرتي ، طبعة 2010-2011؛ص191.

(18) Pierre Tifine," Conditions d'engagement de la responsabilité de l'administration", Revue générale du droit .

- https://www.revuegeneraledudroit.eu/blog/2013/08/07/droit-administratif-francais-sixieme-partie-chapitre-3/

(19) René D, op.cit.

(20) كمال بلارو ،" المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية "،مجلة العلوم الإنسانية ، المجلد 32 العدد جوان 2021، ص ص339-340-341.

الإقرار القانوني للتسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي

الدكتور/ عيساوي عبد القادر
جامعة غرداية (الجزائر)
abdelkader.aissaoui@univ-ghardaia.dz

****

ملخّص

إن نظام السجل العقاري يتطلب الانتقال من وضع إلى وضع مغاير يضبط الملكية العقارية، من حيث محتواها ومن حيث مالكيها، فإن نتائج ذلك على أرض الواقع من حيث التطبيق أفرز أوضاعا مختلفة، أوجبت على المشرع الجزائري التدخل بسن تسويتها إداريا، بما يكفل الحقوق ويتضمن تعريفا واضحا بالعقارات ومالكيها.

الكلمات المفتاحية:

حساب المجهول، التسوية الإدارية، العقارات غير المطالب بها، مسح الأراضي، الترقيم العقاري.

مقدّمة :

أمام الوضع المتزايد لحالات ما يعرف بحساب المجهول و في ظل عدم المطالبة بتسجيل العقارات أثناء الأعمال الميدانية لا سيما بمناسبة مرور فرق مسح الأراضي، تدخل المشرع بالنص على آلية قانونية لاستكمال عملية تطهير الملكية العقارية ، وتأسيس السجل العقاري، ومنه ضمان حفظ الحقوق العقارية سواء للخواص أو غيرهم، وهذا بتكريس التسوية الإدارية لوضعيات العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي.

وذلك بواسطة إنشاء وبنص التشريع لحساب سمي" حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، بعدما كانت العمليات المماثلة في السابق خاضعة لنصوص تنظيمية بحتة، وذلك في إطار ما كان يسمى بالعقارات المسجلة في حساب المجهول.

ومن هنا يفرض هذا الموضوع أهميته لتعلقه بأحد أهم الحقوق ألا وهو الحقوق العينية العقارية، فكانت بذلك هذه الفرصة من التسوية الإدارية و كأنها استدراك من المشرع لوضعية هذه العقارات بما يتعين معه تسويتها وترقيمها لفائدة أصحابها بحسب الحالة المطالبة بها، و تبيانا لمضمون و أحكام التسوية القانونية للوضعية العقارية المستحدثة بهذا الحساب.

وعليه ستكون هذه الورقة البحثية عبارة عن دراسة تحليلية للحكم القانوني المستحدث من قبل المشرع، من خلال طرح الإشكالية التالية : **ما هي أسس التسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، وإجراءات ذلك؟**

وللإجابة عن هذه الإشكالية، تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي المنصب على الحكم القانوني المُنَظِم لموضوع الحال ، وقد قسمنا هذا البحث إلى مبحثين ، خصصنا المبحث الأول لدراسة أسس التسوية الإدارية للعقارات غير

المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي ، والمبحث الثاني لبيان كيفيات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي.

المبحث الأول:

أسس التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي

إن التسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي، بهذا المسمى على وجه التحديد لم يكن لها وجود تشريعي أو حتى تنظيمي، كما هو الشأن للعقارات المسجلة في حساب المجهول[1] حيث أن هذه التسوية كرسها في البدء قانون المالية لسنة 2015، وعليه سنرى في الفقرات الموالية، الأساس التشريعي والتنظيمي لهذه التسوية ومبررات ذلك.

المطلب الأول: الأساس التشريعي

إن مصطلح العقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي أخذ أساسه التشريعي فقط مؤخرا بموجب المادة 23 مكرر، التي أدرجت ضمن أحكام الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12-11-1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2] المعدل و المتمم[3].

حيث أمام الصعوبات التي تتلقاها مصالح مسح الأراضي ومنه فرق المسح، بسبب غياب أصحاب الحقوق العينية العقارية أثناء أشغال المسح في الميدان، مما يحول دون تمكن هذه الأخيرة من التعرف على الملاك أو الحائزين وتحديدهم بصفة دقيقة، والأكثر من ذلك أنه قد يحدث تناقض وعدم توافق بين الحقوق الثابتة في البطاقات العقارية والمشهرة على مستوى المحافظة العقارية ضمن نظام الشهر الشخصي، والحقوق المقيدة ضمن مجموعات البطاقات العقارية العينية الناتجة عن أعمال مسح الأراضي والترقيم العقاري ضمن السجل العقاري، قد تم سن المادة 23 مكرر، كما يلي:

" يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وفي حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين(2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين(2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب بيه ملك الدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاذ أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة"[4].

الملاحظ أن المادة المعدلة بسبب الانتقادات الكثيرة الموجهة إليها و لتفاقم الإشكالات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول[5]، جاءت بصياغة مغايرة من حيث المصطلحات والعبارات المستعملة ، فضلا عن طول و عدد الفقرات مقارنة بالمادة المدرجة لأول مرة في الأمر رقم 75-74 ، حيث استعمل المشرع مصطلح تسجيل بدلا عن ترقيم في بداية المادة، وهذا أمر نجد له تبرير قانوني حيث العملية تبدأ بالتسجيل في الحساب الموافق لطبيعة ونوع العقار والمالك وصولا إلى الترقيم حسب الحالة المناسبة، و استبدال الترقيم النهائي الذي كان يتم باسم الدولة بصفة آلية ومباشرة، إلى الترقيم المؤقت وبمدة طويلة هي 15 سنة[6] ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وذلك من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المعنية، كما أنه تم الفصل بين المطالبة بالترقيم النهائي على أساس نوع السند (مشهر، غير مشهر) أو على أساس الحيازة، و استبعاد عبارات احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، وعلى إثر ذلك يتحدد نوع الترقيم الذي سيتم وكذا مدته بالنسبة للترقيم المؤقت.، كما تم استبدال عبارة غياب أي نزاع بمصطلح غياب أي دعوى قضائية، ذلك أن النزاع لفظة واسعة و لا يمكن التحقق من وجودها بصفة واضحة، في حين الدعوى القضائية يمكن الإطلاع على وجودها، كما أنه استبدل رأي اللجنة المشكلة بموجب نص المادة عند الإدراج بكل من ممثلين عن : مصالح مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة والشؤون الدينية و الأوقاف، والبلدية، بالإبقاء على التحريات المعهودة أو ما يعرف بالتحقيقات العقارية التي تقوم بها كلا من مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي، مستبعد الجماعات المحلية لا سيما البلدية من هذه التحقيقات وهو أمر كان موجودا تنظيميا بمناسبة معالجة وضعيات العقارات المسجلة في حساب المجهول، فضلا و أنه من حيث نتائج التحقيق فقد أقر المشرع ترقيم العقارات المطالب بها فورا باسم الدولة أو الجماعات المحلية، إذا ما تبين ملكية هذه الأخيرة من نتيجة التحقيق المنجز، وذلك دون الإشارة إلى كيفية الترقيم أو التعامل مع نتيجة التحقيق إذا تبين أن العقار المطالب من ضمن أملاك الوقف[7]. عموما إن السرعة في تعديل هذه المادة حيث لم يمر على إدراجها ضمن الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري سوى ثلاث سنوات، يبين مدى الصعوبة التي تلقاها واضعو هذا النص التشريعي من أجل ضبط العملية (إعداد مسح الأراضي العام لكامل الإقليم الوطني ومنه تأسيس السجل العقاري بصفة شاملة) والتي للأسف لم تنته كما كان مقررا لها كل مرة، بل إن الأمر تعداه بوضع هذا النص الذي يثبت معه عدم انتهاء العمليات وإن تمت فهي ناقصة تحتاج إلى المعالجة والتسوية لا سيما الإدارية كما تضمنه حكم هذه المادة.

المطلب الثاني: الأساس التنظيمي

بالرغم من الطبيعة الإجرائية للمادة 23 مكرر السالفة الذكر إل أنه قد تم توضيح كيفيات تطبيقها بموجب مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية باعتبارها الجهة المؤهلة بمتابعة وتنظيم السياسة العقارية في الجزائر، و إن لم يتأت الأمر بمناسبة صدور نص المادة الأول بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، حيث بقيت الإدارة المركزية للأملاك الوطنية تحاول فقط معالجة وضعيات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01[8].

واختلف الأمر بمناسبة صدور النص المعدل بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وإن تأخر من حيث الوقت، حيث انتظرت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى غاية 2018/04/05 حينما أصدرت المذكرة رقم

4060 المعنونة بـ: التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"[9]، وهي بذلك تعد الوثيقة الإطار المستند إليها في التسوية الإدارية التي جاءت بها أحكام المادة 23 مكرر السالف الذكر.

و معالجة هذه الوضعية مباشرة بموجب مذكرة إدارية عن الإدارة المركزية تمليه ظروف عديدة، على رأسها مرونة ذلك طالما تم بتعليمات من الجهة المكلفة قانونا بالمتابعة والسهر على تنفيذ الأحكام القانونية العقارية وضبط ذلك، فضلا عن محاولة هذه الجهات المسؤولة حصر قدر الإمكان مختلف الوضعيات الجديرة بالتكفل و ومحاولة احتواء مختلف النقاط التي يمكن أن تثار بمناسبة تطبيق هذه المادة على أرض الواقع، خصوصا و أن هذا التدبير الجديد للتسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي جاء أساسا ليحل محل الإجراء الذي كان معمول به و المتمثل في تسجيل العقارات غير المطالب بها ضمن حساب المجهول، هذا الأخير الذي لم يعد يعكس الوضعية القائمة في الواقع، ويضر بمصالح الأشخاص .

المبحث الثاني:

كيفيات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي

لقد بينت المادة 23 مكرر الخطوط الإجرائية العامة لكيفيات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي، ومن ثمة ترقيم العقار باسم طالبه في حالة النتائج الإيجابية، أو ترقيمه باسم الدولة أو الجماعات المحلية التابعة لها في حالة تبعية ملكية العقار لها، وجاءت المذكرة رقم 4060 المشار إليها آنفا لتوضح عديد الجوانب بدء من تقديم الطلب ثم دراسته إلى إجراء الترقيم العقاري، وهذا ما سنتناوله في الفقرات الموالية.

المطلب الأول: نطاق التسوية الإدارية

من قراءة المادة 23 مكرر السالفة الذكر، يبدو واضحا أنها تتعلق أساس بتسوية أوضاع الأملاك غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي الميدانية، والتي تعود ملكيتها أو حيازتها الفعلية لأشخاص القانون الخاص أي عقارات تابعة للخواص، وهو أمر جد مبرر كون هؤلاء الأشخاص هم من يفترض ويتحقق في جانبهم الغياب أثناء عمليات المسح تحديدا أو في امتداد الزمن إلى غير تلك الأثناء، كما أن أشخاص القانون العام يفترض أن أملاكهم معرفة و محددة سلفا، فضلا عن ضمان تمثيلهم ضمن فرق المسح التي تمارس في الميدان[10]، زيادة على الضمانة والحماية التي قررها حكم هذه المادة ذاته ضمن فقرته الرابعة، حينما قرر الترقيم الفوري للعقار الذي يبين التحقيق تبعيته للدولة أو الجماعات المحلية، إضافة إلى العقارات إلى يمكن أن تكون تابعة لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو ضمن الأملاك الوقفية[11].

وتكون طلبات التسوية محل التكفل والمعالجة الإدارية تلك الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهرة، أو سندات غير مشهرة، أو على أساس الحيازة الفعلية الممارسة طبقا للأوضاع والشروط التي يتطلبها القانون، وهم ما سنأتي على تبيانه في الفقرات الموالية.

المطلب الثاني: سير إجراءات التسوية الإدارية

إن قواعد وأحكام السجل العقاري تمثل الإطار العام لتنظيم وضبط الملكية والحقوق العقارية، وهي بذلك تخضع لجملة من المبادئ ، من جملتها المبدأ الذي لا يسمح بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي إلا عن طريق القضاء، و كون هذا الأمر فيه إثقال لكاهل المواطنين والقضاء معا بمنازعات يمكن تسويتها وتداركها بطرق إدارية، تم مراجعة المبدأ السالف الذكر، حيث تم التنصيص على إنشاء حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"[12]، يسجل ضمنه كل عقار تابع لخواص لم يتم تحديد مالكه أو حائزه، و لم تقع بشأنه أية مطالبة بمناسبة عمليات المسح، ويرقم بذلك ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر(15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ومنه يخول المحافظ العقاري القيام بإجراء الترقيم العقاري المناسب حسب طبيعة السند و بمراعاة شرط الأجل، وحتى يتم تطهير وضعية العقارات المطالب بتسويتها، فإن سير العملية يتم تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، مع الإشارة إلى ضرورة إشراك المدير الولائي لأملاك الدولة في عملية التسوية، من خلال موافاته من طرف المحافظ العقاري بقائمة الأملاك المسجلة في الحساب المذكور عند كل استلام لوثائق المسح، وهذا بقصد توضيح الوضعية القانونية للعقارات محل الطلب.

الملاحظ أن عملية التسوية حصرت بشكل ثلاثي بين المصالح العقارية الممثلة في مسح الأراضي والحفظ العقاري و أملاك الدولة، واستبعاد باقي الجهات لا سيما أصناف الملاك الذين يعترف له الدستور والقانون بهذه الصفة، على غرار البلدية والولاية والوقف، ومن شأن ذلك الإضرار بمصالح هؤلاء الملاك خصوصا مؤسسة الوقف المستبعدة من التمثيل أو الرأي وحتى من النص على وضعية ملكيتها ضمن المادة 23 مكرر.

الفرع الأول: المطالبة بالترقيم على أساس سند مشهر

إن وجود حقوق عقارية مشهرة ثابتة على عقار مسجل ضمن الحساب المذكور، يسمح لصاحب العقار من المطالبة بترقيمه باسمه، حيث يوجه طلبه رأسا إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا مشفوعا بسند ملكيته المشهر، و وثائق ثبوت الهوية، وعقد الفريضة عند الاقتضاء، يقوم على إثر ذلك المحافظ العقاري بقيد الطلب في السجل الخاص المفتوح للعملية، ومنه التأكد من تاريخ استلام وثائق المسح التي ينتمي إليها العقار محل طلب التسوية، والتحقق من الطلب بأنه لم يتعد أجل خمسة عشر(15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، و يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب المودع لديه، والقيام بفحص موضوعي له[13]، حيث ترتكز الدراسة على توافق السند الملكية المقدم مع العقار محل الطلب، وطبعا بعد التأكد من سند الملكية من جهة، ومن جهة أخرى التحقق من العقار،، و التأكد أيضا من غياب أي نزاع قضائي قائم بشأن هذا العقار، و يكون ذلك حسب الإجراءات التالية:

أولا: التأكد من سند الملكية المقدم

على المحافظ العقاري التأكد على مستواه من خلال الرجوع إلى البطاقية العقارية من وجود فعلا إجراء إشهار عقاري منجز بشأن سند الملكية المقدم، هذا عن الحقوق المشهرة بالمحافظة العقارية المعنية، غير أنه قد يتعلق الأمر بسند مشهر قبل الأول من مارس 1961[14] في محافظة عقارية أخرى في ذات الولاية وربما تكون تابعة لولاية أخرى، في هذه الحالة يتعين التحقق من الوضعية القانونية للعقار المستدل عليه بالسند المقدم، وذلك من تاريخ إشهار السند إلى غاية 28-02-1961، ويتأتى هذا التحقق بمناسبة أي طلب مودع، عن طريق طلب المحافظ

العقاري المعلومات مباشرة من مدير الحفظ العقاري الذي يرأسه مباشرة، حيث يباشر هذا الأخير وعلى وجه الاستعجال عملية البحث والتحقق خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام الطلب.

المستفاد من الواقع العملي أن الآجال تطول في هذا الشأن بالرغم من أن المعلومات المطلوبة تتبادلها جهات إدارية فيما بينها، كما أنها تتعلق بمعلومات عقارية من المفروض أنها محفوظة وموثقة لدى هذه الجهات، ومن اليسير التعامل معها، بل وتقديمها لمن يطلبها في حينها ما لم يتعارض ذلك مع مانع قانوني .

ثانيا: التحقق من العقار المطالب به

تكتسي عملية تحديد العقار على مخطط مسح الأراضي أهمية بالغة، حيث يسهل بعدها معاينة مكوناته ومحتوياته المادية، ومعرفة مراجعه المسحية أي استخراج رقم القسم الذي ينتمي إليه ومجموعة الملكية المحدد بها بفضل التحقيق العقار الجديد[15].

إذ أن بعض العقارات يكون من السهل التعرف عليها وتحديدها على مخطط مسح الأراضي، بالنظر لتشكيل هذه العقارات لوحدات عقارية مميزة من خلال موقعها الدال عليها بسهولة، أو كما هو الشأن بالنسبة للشقق المنتمية للحظيرة العقارية التابعة للقطاع العمومي والمتنازل عليها، إذ تشكل البيانات الوصفية للتقسيم المشهرة نقطة تحديد لها.

ومن ثمة التحقق ما إن كانت للدولة أو الجماعات المحلية أو حتى مؤسسة الوقف ،حقوق على هذه العقارات، حيث يقوم المحافظ العقاري بعد تأكد توفر شروط التسوية، بالتحقيق العقاري، من خلال طلب رأي واضح من مصالح أملاك الدولة حول طبيعة العقار وأصل ملكيته، والتي ينبغي أن يكون ردها في أجل(2) شهرين من تاريخ استلامها الطلب.

والأمر ذاته من حيث مباشرة التحقيق والتحديد إذ خلال ثمانية(8) أيام من تاريخ استلام طلب التسوية، يطلب المحافظ العقاري من مصالح مسح الأراضي تحديد العقار و محتوياته ومطابقتها مع التعيين الوارد بالسند المقدم، مع الإشارة أنه في حالة الحصة المتواجدة بالبنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة فإنه يستغنى عن مراسلة مصالح المسح، لوجود جدول وصفي للتقسيم مشهر ومصب ضمن وثائق المسح[16]، حيث تقوم مصالح مسح الأراضي بالتحديد اللازم ، وفي حالة جزء من مجموعة ملكية تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من طرف مهندس خبير عقاري ، بسعي وعلى نفقة طالب التسوية، حيث تقدم مصالح المسح جوابها في غضون شهر(1) من تاريخ استلامها طلب المحافظ العقاري، ويبقى الجزء المتبقي من مجموعة الملكية مرقم في نفس الحساب ويخضع في تسويته لنفس الخطوات المذكورة.

وبعد التأكد من غياب أي اعتراض، و بالاستناد إلى نتائج التحقيق لاسيما المفضية إلى أحقية الطالب وموافقة سنده للعقار المطلوب ترقيمه باسمه، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه، وذلك بعد إجراء التحيينات اللازمة والتأشيرات المناسبة في وثائق المسح و السجل العقاري لضمان تطابقهما.

وفي حالة النتائج السلبية للتحقيق يبلغ المعني برفض طلب إجراء التسوية مع الإشارة إلى سبب ذلك.

الفرع الثاني: المطالبة بالترقيم على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة

المطالبة بالترقيم العقاري على عقار غير مطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي، قد تكون مستندة إلى سند غير مشهر أو على أساس الحيازة المنتجة لآثارها القانونية حسب التشريع المعمول به، ويمكن توضيح هذا الأساس في الطلب فيما يلي:

أولا: المطالبة بالترقيم على أساس سند رسمي غير مشهر

نصت أحكام السجل العقاري[17]، على الحق في الاستفادة من الترقيم العقاري النهائي على العقارات لمالكيها الذين يحوزون سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة قانونا، بموجب التشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية العقارية، إذ أن طلبات الترقيم العقاري المؤسسة على سندات لها حجيتها القانونية في مجال الملكية العقارية، تعتبر دليلا على وجود حق الملكية، وهذه السندات قد تكون معدة في الشكل الرسمي أو أنها عرفية، ولم يتم إجراء الإشهار العقاري بشأنها، والتي يمكن توضيحها فيما يلي:

1- السندات الرسمية:

وتعني هذه الطائفة من العقود المنشئة، الناقلة، المصرحة أو المعدلة للحقوق العينية العقارية، والأحكام القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للحقوق العينية العقارية، التي لم تقدم لاستيفاء إجراء الإشهار الذي كان اختياريا، والمعدة قبل تاريخ تطبيق الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنوه عنه سالفا، و تشمل هذه العقود في مجملها العقود المعدة قبل الفاتح جانفي 1971[18]، حيث تحتوي هذه العقود على المعلومات الدقيقة التي من شأنها التعريف بالأطراف وهويتهم، والتعريف بالعقارات ومشتملاتها وحدودها.

وتخص العقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين، وفقا للنظام المعمول به سابقا، وأيضا القضاة الشرعيين، المعترف لها بطابعها وحجيتها آنذاك، وهو ما كرسه القضاء في تطبيقاته [19]، وهو أمر منطقي ومن باب أولى كاعتراف من الدولة الوطنية، بحجية وقانونية العقود التي تمت بين الجزائريين وتحت إشراف القضاة الشرعيين.

2- السندات غير الرسمية:

وتعرف هذه الفئة من العقود انتشارا واسعا لطبيعة المعاملات و الإثبات أنذالك، حيث يقوم الأطراف بتحريرها من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي، وهذه العقود لها كامل الحجية القانونية في نقل الحقوق العينية العقارية، عندما تنصب على العقارات التي يجوزا لتعامل فيها[20]، إذ نصت المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم، السالف الذكر، على إعفاء هذه العقود من قاعدة الشهر المسبق أو المتزامن، عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي1971، ويكون التاريخ ثابتا بتوافر الحالات المبينة بنص المادة 328 من القانون المدني، التي هي:

ابتداء من يوم تسجيل العقود أو المعاملات العرفية[21]،

العقود والمعاملات العرفية التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام،

العقود والمعاملات العرفية التي ثبت التأشير عليها على يد ضابط عام مختص،

من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

وهذه العقود كما أسلفنا استثناء من قاعدة الأثر النسبي، و لا يتعين سوى إبراز التعيين الدقيق للعقار المعني وكذا كل الأشخاص المذكورين فيها بدون استثناء (الأطراف المتعاقدة، الشهود عند الاقتضاء)[22].

ويحدث أن يحوز العارضين و ثائق إدارية أو سندات عقارية غير كافية للإثبات في مجال الملكية العقارية، غير أنه وبالنظر لما تحتويه هذه السندات من عناصر بالرغم من تاريخها بعد الفاتح جانفي1971، يمكن لها أن تكون أساس لطلب الترقيم العقاري ، و إن كان اعتبار هذه السندات مؤسسة لهذا الترقيم العقاري جاء بدءا في إطار تدابير تنظيمية، لامتصاص مشاكل المسح وترقيم العقارات،رغم ما فيه مساس بالمنظومة القانونية العقارية، وحتى القضائية، ومثال هذه السندات العقود العرفية الثابتة التاريخ من خلال ثبوت تسجيلها في الفترة الممتدة من جوان 1983 و ديسمبر 1992[23].

كما يمكن أن يكون التاريخ ثابتا بمفهوم المادة 328من القانون المدني، التي تم الإشارة إليها أعلاه، على أن يكون التاريخ الثابت للعقد العرفي سابق لتاريخ عمليات مسح الأراضي المباشرة ميدانيا من طرف فرقة المسح .

وقد تكون العقود العرفية المستند إليها معدة قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها المفترض، دون أن يكون لها تاريخ ثابت، غير أن الفحص الدقيق له، يمكن من استخلاص تاريخه من خلال الملاحظة بأن العقار محل طلب التسوية يقع بجانب أو في جوار وحدات عقارية، قد تم مسحها وترقيمها عقاريا مؤقتا على اختلاف مدة الترقيم، باسم أشخاص يحوزون عقود عرفية، قد تضمنت أو لم تتضمن تاريخا ثابتا، مما مكن هؤلاء من تحصلهم على الدفاتر العقارية أو هم بصدد ذلك.

ومن خلال المقارنة بين العقود العرفية المؤسسة عليها طلبات هؤلاء الأشخاص، و التي مكنتهم من الترقيم العقاري، و العقود المستظهرة في طلبات التسوية، يمكن ملاحظة مثلا اشتراك هاته العقود في نفس المتصرف الأصلي في العقار أو ورثته، بموجب سند قانوني مشهر أو له الحجية القانونية المطلقة في مجال الملكية العقارية.

حيث يمكن أن تظهر المقارنة التشابه في شكل الوثائق أو تزامنها من حيث تواريخ تحريرها التي تمت في فترة زمنية واحدة، أو أن تضم معلومات من شأنها الدلالة على الوضع الإيجابي للعارض، كحائز فعلا لوحدة العقارية محل الطلب باعتباره جار أو شاهد، أو من خلال ورود اسمه في على نحو ما في العقد العرفي الذي استفاد بموجبه حائزه من ترقيم عقاري،..الخ

ويتعين في دراسة طلبات التسوية الموافقة لهذه الحالة هو التثبت من أن التاريخ المفترض للعقد العرفي بعد تحديده، سابق للعمليات الميدانية لمسح الأراضي.

ثانيا: المطالبة بالترقيم على أساس الحيازة

بالنسبة للعقارات المطالب بترقيمها و التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية مقبولة قانونا(مشهرة أو غير مشهرة)، والذين حسب المعلومات و التحقيقات العقارية التي يمكن الإفادة من نتائجها من خلال أعمال مصالح مسح الأراضي وحتى مصالح أملاك الدولة عند الاقتضاء أو من خلال مقارنة الوثائق عموما والتقارير، التي يثبت معها أن الطالب يمارس حيازة هادئة وعلنية ومستمرة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني لا سيما المادة 808 منه وما يليها.

والمحافظ العقاري يستدل على هذه الحيازة المنتجة لآثارها القانونية من خلال وضع اليد المؤدي لاكتساب الملكية بالتقادم، ويقوم بالترقيم العقاري المؤقت بالاستناد إلى هذه الوقائع المثبتة لديه في البطاقة العقارية، والتي

هي خلاصة تحري المحقق، الذي يجمع أكبر قدر من المعلومات حول الحائز وصفته، ومحل الحيازة و طبيعته القانونية، فيستند إلى المعاينة والأقوال والشهادات التي يدلي بها ذوي الشأن و الملاك المجاورين والسندات المقدمة ليتأكد من تحقق عناصر الحيازة ومدتها، كما يجب أن يتأكد ويتثبت من صفة الحيازة على أنها جاءت وفق ما تقتضيه أحكام القانون المدني، والأمر هنا يتعلق بالحيازة وفق أحكام المادتين 827 و828 من القانون المدني.

أما الحائز على شهادة الحيازة طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري(24)، كون السندات التي بحوزة حائزيها تثبت لهم الحيازة و ليس حق الملكية، فإنه من المفترض أن التحقيقات المباشرة لا تعترضها أي صعوبات، وبالتالي تكون أساسا للترقيم بكل وضوح.

ثالثا: تنفيذ إجراءات التسوية

بمراعاة أجل المطالبة على أساس سند غير مشهر، والمحدد بسنتين(2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يتكفل المدير الولائي للحفظ العقاري بطلبات التسوية المدعمة بوثائق الهوية و نسخة من الفريضة..الخ، يطلب و في أجل ثمانية(8) أيام من تاريخ استلام طلب التسوية، من المحافظ العقاري القيام بالتحريات المعهودة على مستوى المحافظة العقارية، خصوصا التأكد من عدم وجود سند مشهر على العقار المطالب به باسم الطالب، وأن السند أو الوثيقة المستظهرة غير مستعملة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته، وبنفس الكيفيات والآجال السابقة تجري التحقيقات العقارية اللازمة على مستوى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، ويتم الرد على طلب المدير الولائي للحفظ العقاري ضمن نفس الآجال ، وفي غياب أي عارض، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين(2) باسم الطالب، يبدأ سريان مدته من تاريخ إيداع طلب الترقيم، أما في حالة الاعتراض على إجراء الترقيم المؤقت المبين أعلاه، فإن على المحافظ العقاري تسجيل الاعتراض ضمن سجل الاعتراضات، والتكفل به على النحو الذي جاءت به المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر[25].

وفي كل الأحوال وباختلاف طبيعة المطالبة بالعقار، فإنه عندما تفضي نتائج التحقيقات المأمور بها، إلى تبعية العقار المطالب به إلى ملكية الدولة أو الجماعات المحلية، فإن هذا العقار يرقم وبصفة فورية ونهائية باسم الجماعة الإقليمية المالكة حسب نتائج التحقيق المتوصل إليها.

وتجدر الإشارة إلى أن استنفاذ أجل خمسة عشر(15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يؤدي إلى ترقيم العقار ترقيما نهائيا باسم الدولة.

الفرع الثالث: التطهير الانتقالي لوضعيات المجهول

تجدر الإشارة إلى أن المديرية العامة للأملاك الوطنية قد بينت في مذكراتها التوجيهية الشارحة لعملية التسوية الإدارية، كيفية التعامل انتقاليا مع وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب "المجهول"، حسب ما كان يجري به العمل قبل صدور قانون المالية لسنة 2015، وابتداء من تاريخ دخول حيز التطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، حيث تضمن ذلك معالجة الوضع كما يلي[26]:

- بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب "المجهول" قبل تاريخ 31-12-2014، يتم إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد، مع تسويتها حسب الكيفيات المبينة أعلاه المتضمنة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018،

باستثناء طلبات التسوية التي تم رفضها موضوعيا في ظل الإجراءات التي كان معمولا بها، أما الطلبات التي رفضت بسبب انقضاء أجل التسوية، فإنها تستفيد من دراستها في ظل الأحكام الجديدة.

- بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة2015، فإنه احتمالا قد يكون تم تسجيل و ترقيم عقارات باسم الدولة مباشرة كما اقتضته هذه المادة، على افتراض ملكيتها للعقارات التي لم يمكن تعيين ملاكها أثناء أشغال مسح الأراضي، وحتى يتم التكفل بهذه الوضعية فإنه يستلزم فرزها مسبقا و إجراء تحويلها إلى الحساب الجديد.

وبالنسبة لطلبات التسوية المودعة قبل تاريخ 31-12-2014 فيتعين التفرقة بين حالتين:

-إذا كانت الإجراءات قد تم مباشرتها قبل تاريخ نهاية سنة 2017 المحدد ضمن المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 27-05-2017، فإن الأمر يتطلب مواصلة هذه الإجراءات طبقا للتنظيم الذي كان ساري المفعول آنذاك.

- أما إذا لم تتم مباشرة إجراءات التسوية عند التاريخ المحدد السالف الذكر، فإن دراسة هذه الملفات تخضع لأحكام المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر، أي وفق الأحكام الجديدة.

وتبقى مسألة تطهير وتصفية هذه الوضعيات من تحديد الأعمال على أرض الواقع لا سيما على مستوى مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري تحديدا المحافظات العقارية، لأن الواقع يفرض نفسه من حيث الإجراءات وتطبيقاتها، وما حساب المجهول محل تصفية وتطهير إلا نتاج لممارسات أفرزها الواقع العملي.

الخاتمة:

إن المشرع العقاري الجزائري بإدراجه لنص المادة 23 مكرر ضمن أحكام الأمر رقم 74/75 ، يكون قد استحدث أحكاما جديدة تخص التسوية الإدارية لوضعية العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء العمليات الميدانية لمسح الأراضي، انطلاقا من التسمية "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وصولا لمدة الترقيم المؤقت في هذا الحساب والمحددة بخمسة عشرة (15) سنة، وذلك بالمقارنة مع النصوص التنظيمية السابقة أين كانت العقارات غير المطالب بها تسجل في حساب المجهول وترقم لمدة سنتين .

وفي سياق إجرائي بيَّن المشرع كيفيات تسوية وضعية العقارات المسجلة في هذا الحساب ، وميز في ذلك بين المطالبة على أساس وجود سند مشهر، وتلك العقارات المطالب بها على أساس وجود سند غير مشهر أو على أساس الحيازة، ونتائج ذلك بالاستناد إلى نوع المطالبة .

إلا أن المادة 23 مكرر و إن كرست تشريعيا التسوية الإدارية، وهذا أمر ايجابي ، غير أن اقتصارها على العقارات التابعة للخواص، دون الجماعات المحلية و الوقف اللذان يمكن أن تتعرض أملاكهما للتجهيل أثناء المسح وان حفظ حق الأولى بمناسبة ما تسفر عنه نتائج التحقيقات التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، مع عدم التعرض لمصير الأملاك الوقفية بمناسبة ذلك.

هذا وتبقى الممارسات على أرض الواقع هي من يحكم على جدوى النص ومساهمته في حل الإشكالات التي تعرفها العقارات الممسوحة وغير المطالب بها، فضلا عن ما تحتاجه من تجنيد ومرافقة من طرف جميع المتدخلين في عملية التسوية للوصول إلى تطهير جميع الوضعيات، خاصة و أن نص المادة 23 مكرر بإقراره الحساب الجديد وإن كان يشكل نقطة ايجابية في تكريس التسوية بطريق إداري، إلا أنه من زاوية أخرى يضرب عمليات مسح

الأراضي العام ويشكك في انتهائها بما يسمح من تأسيس السجل العقاري على كافة إقليم البلاد، طالما أن المشرع لا يزال يراجع ويسن الأحكام لعملية من المفروض أنها تمت وانتهت منذ أمد ولكن الواقع يخالف ذلك.

ووفقا لما سبق يقترح إعادة صياغة المادة 23 مكرر و النصوص المرتبطة بها ،و ضبطها أكثر ، مع التركيز على:

- تدارك شرط غياب دعوى قضائية قائمة كقيد على المطالبة المستندة إلى سند غير مشهر أو على أساس الحيازة.

- إعادة النظر في مدة الترقيم و توافق نص المادة23 مكرر مع ما جاء المرسوم التنفيذي رقم 63/76 أو العكس، المهم توحيد و انسجام في النصوص، وهذه مسألة تحتاج إلى دراسة مستقلة خاصة بها.

- إعطاء ممثل عن الجماعات المحلية وجهة الوقف في عملية التحقيق،

- إشراك مؤسسة الوقف في التحقيقات العقارية وإبداء الرأي ، والتنصيص على إمكانية استفادتها من الترقيم النهائي لأملاكها في حال إفضاء نتيجة التحقيق لتبعية العقار للأملاك الوقفية على غرار ما هو منصوص عنه بالنسبة للدولة والجماعات المحلية.

- وعموما على الإدارة القائمة والمشرفة على تأطير هذه العملية تحضير العمل لا سيما المذكرات والتعليمات بصفة استباقية منظمة، طالما أنها هي من تقترح مشروع المادة، وهذا لتجنيب مرؤوسيها والمتدخلين في العملية من كل تأويل أو تذبذب في المعالجة للملفات.

الهوامش

[1] تم النص على هذا الحساب بشكل بموجب التعليمية رقم 16المؤرخة في 1998/05/24، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري .

[2] جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.

[3] معدل بالمادة 56 من القانون رقم 79-09 مؤرخ في31-12-1979 يتضمن قانون المالية لسنة 1980، جريدة رسمية عدد53، وبعد قرابة الأربعين سنة عرف هذا النص المرجع تعديلات في الموضوع و الأحكام حيث هو : معدل ومتمم بالمواد 6،66،67 من قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30-12-2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، معدل ومتمم بالمادتين 89و92 من قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27-12-2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 ، معدل ومتمم بالمادتين 34،35 من قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27-12-2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، معدل ومتمم بالمادتين 39،40 من قانون رقم 20-07 مؤرخ في 04-06-2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 33.

[4] هذا هو نص المادة حرفيا كما جاء في التعديل الذي تضمنه قانون المالية لسنة 2018 لا سيما المادة 89 منه. حيث أن إدراج المادة23 مكرر تم لأول مرة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 المشار إليه آنفا.

[5] يراجع في ذلك: حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، المجلد 09، العدد 02، جوان 2018، ص ص 752-767.

[6] هذه المدة طويلة وتقابلها مدة التقادم الطويل المسقط من جهة و مدة التقادم الطويل المكسب المقررة في القانون المدني الجزائري بموجب المادتين 308 ، 827 منه.

[7] الوقف معترف به ومحمي تخصيصه دستوريا، وهذا ما كرسه الدستوري الجزائري. أنظر المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020.

[8] على غرار مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5543 المؤرخة في 23-05-2017 .

[9] وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص سنة 2018، ص ص 124-135.

[10] ذلك أن فرق المسح مختلطة وتضم مبدئيا ممثلين عن : أملاك الدولة والبلدية إلى جانب أعوان مسح الأراضي، ويبقى تمثيلها ناقص من ممثل الوقف، ليس فقط على مستوى الفرقة و أيضا حتى عن لجنة المسح المحددة بموجب المادة 7 من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25-03-1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 30.

[11] العقارات التابعة للهيئات أو المؤسسات العمومية والأملاك الوقفية تم تدارك الإشارة إلى وجوب استبعادها من طلبات التسوية المقدمة من الخواص ضمن مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 05-04-2018السالفة الذكر، لا سيما النقطة1.

[12] هذا الحساب جاء محل الحساب المسمى "حساب المجهول" الذي لم يعد يعكس الوضعية القائمة في الواقع، وهذا ما أكدته مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 05-04- 2018 السالفة الذكر.

[13] يراجع في ذلك: محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة والنشر،الجزائر،الطبعة الأولى،2014، ص190.

[14] حيث ابتداء من أول مارس 1961 دخل المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21-10-1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري في الجزائر، حيز التطبيق بموجب المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 18-01-1961، وقبل هذا التاريخ لم يكن الإشهار إجباري، وهو ما لا يضمن سلسلة انتقال الملكية بشكل متوافق مع الوضعية الحالية للعقارات، يراجع في ذلك:

- Ghouti Hamad , La Législation Foncière En Algérie Avant L'indépendance –Classification Des Terres en Afrique du Nord ,Revue Algérienne Des Sciences Juridiques Economiques et Politiques, La Faculté de Droit et Sciences Economiques D'Alger, Volume VIII ,N°4,Décembre 1971, p 733.

[15] يراجع في ذلك: محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، مرجع سابق، ص190.

[16] ينظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018 السالفة الذكر، لاسيما النقطة 2-1.

[17] ينظر المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25-03-1976 يتعلق تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 30.

[18] يمثل هذا التاريخ، دخول الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بالتوثيق، حيز التطبيق.

[19] وهو ما أكدته المحكمة العليا في عديد القرارات، مثل القرار رقم 138233المؤرخ في 06-10-1996 الذي جاء فيه: " حيث أن القرار المطعون فيه أخطأ فعلا في تطبيق القانون لما اعتمد على المادة 308 من القانون المدني الجديد ، بينما الوعد بالبيع الرسمي المؤرخ في 02-05-1965 ،تحت رقم 1077 أبرمه القاضي الشرعي في ظل القانون المدني القديم الذي هو ساري المفعول."، وكذا القرار رقم 264528 مؤرخ في 25-02-2004 الذي جاء فيه :" العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقود رسمية". يراجع في ذلك: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، الطبعة 11، 2011، ص109

[20] يراجع في ذلك: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2009، ص 85.

[21] من الناحية العملية يعتقد الكثير أن العقد الثابت التاريخ هو العقد المسجل ، بالرغم من نص المادة على الحالات الأخرى لثبوت التاريخ، يراجع في ذلك : علاوة بوتغرار، في اكتساب العقد لتاريخ ثابت بين نص المادة 328 من القانون المدني والمادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزائر، العدد8 لسنة 2000، ص 11.

[22] مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1251 المؤرخة في 29-03-1994 المتعلقة بالإشهار العقاري- صعوبات أثارتها الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق.

[23] بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 1983، تم النص على تسجيل العقود العرفية، وهو ما تم إلغاؤه لاحقا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 1992، لاسيما المادة 63 منه، نظرا للمشاكل التي أفرزتها المعاملات العرفية على مستوى الحياة العملية. يراجع في ذلك: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية، 2000، ص 111.

[24] أسست هذه الشهادة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 18-11-1990، وتم تنظيم هذه الشهادة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991جريدة رسمية عدد 36.

[25] ينظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018 السالفة الذكر، لاسيما النقطة 2-1.

[26] ينظر في ذلك مذكرات المديرية العامة للأملاك الوطنية لا سيما: رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018 السالفة الذكر، و رقم 5543 مؤرخة في 28-05-2019 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات" غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

التسوية الإدارية لفوارق المساحة في العقارات مقاربة قانونية تنظيمية

الدكتور/ لعميري ياسين
جامعة البويرة (الجزائر)
y.lamiri@univ-bouira.dz

****

ملخّص

تعتبر مسألة فوارق المساحة في العقارات من أبرز الإشكالات التي تطرح من الناحية العملية، والتي تواجه أصحاب المصلحة وكذا الإدارة المكلفة بمتابعة إجراءات التسوية، من أجل ذلك وضع المشرع الجزائري نصوص قانونية تضبط الأطر الموضوعية والإجرائية لعملية التسوية الإدارية لفوارق المساحة في العقارات، وهي نص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، والمادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وكذا عديد المذكرات الصادرة من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية، أهمها المذكرة رقم 10787 لسنة 2008، والمذكرة رقم 003883 لسنة 2004، ليتضح أن عملية التسوية تنصب على نوعين من العقارات، عقارات تابعة للدولة وأخرى تابعة للخواص، وما تم تسجيله وجود بعض النقائص على المستوى القانوني والإداري ينبغي تداركها مساهمة في بلوغ مقتضى التطهير العقاري الشامل.

الكلمات المفتاحية:

عقارات تابعة للدولة، عقارات تابعة للخواص، فارق المساحة، أخطاء إدارية، قياسات مسحية، ترقيم عقاري.

مقدّمة :

الثابت أن نظام السجل العيني القائم على مسح الأراضي العام كدعامة مادية أساسية، يسعى لبلوغ مقتضى التطهير والائتمان العقاري، من خلال تحقيق وظيفة اجتماعية عامة تسمح باستقرار المعاملات بين مختلف الأشخاص القانونية، استئثارا وتمتعا بالملكية وغيرها من الحقوق العينية، ووظيفة اقتصادية خاصة بالدولة تنعكس إيجابا على الخزينة العمومية من خلال دعم ذمتها المالية بمداخيل تتأتى نظير التجسيد الإجرائي الواقعي لعمليات تأسيس السجل العقاري.

بيد أن تحقيق ذلك لبس بالأمر الهين ففضلا على توفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة، فإنه يتطلب دقة متناهية في الميدان، وذلك في ظل عمل توافقي ومستمر، حيث لا يتوقف دور مصالح المسح بانتهاء عملية مسح الأراضي في منطقة ما، كما أن السجل العقاري يظل في حركية رغم اكتمال تأسيسه، لذا لا يكون من المستغرب مواصلة تدارك بعض الأخطاء التي تحدث من الناحية التطبيقية، والتي يعد أبرزها وجود فوارق في حساب المساحات على اختلاف مسبباتها.

فكثيرا ما تسجل فرق المسح في الميدان اختلافات بين القياسات المرفوعة من قبلها، وتلك المساحات المدونة في التأشيرات المقدمة من طرف أصحاب الملكيات العقارية، وهو ما ظل يطرح إشكالا بالنسبة للمحافظين العقاريين،

بشأن أي من هذه المساحات يؤخذ بها وتدرج ضمن الدفتر العقاري، خاصة تلك النسب المسموح بها، وكذا بالنسبة لأصحاب المصلحة عند الرغبة في التصرف في عقاراتهم أو إدخال تغييرات مادية تتطلب رخصا قانونية.

هذا الأمر أصبح مسألة واقع، فرضت تدخل الإدارة للتصدي لمثل هذه الحالات، من باب تسويتها، وهو ما يدور عليه موضوع هاته الورقة البحثية الموسوم" التسوية الإدارية لفوارق المساحة في العقارات مقاربة قانونية تنظيمية"، وذلك اعتمادا على النصوص التي أصدرها المشرع الجزائري في هذا الخصوص، وكذا ما صدر من تنظيمات لشرحها وتطبيقها على أرض الواقع، سيما المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وكله انطلاقا من إشكالية محورية سيعتمد عليها هذا البحث تتساءل:

ما مدى فاعلية الإجراءات القانونية للتسوية الإدارية لفوارق مساحة العقارات في دعم عملية التطهير والائتمان العقاري في الجزائر؟

لمعالجة هاته الإشكالية سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي قصد تشخيص الجانب المفاهيمي الذي يطرحه الموضوع، سيما بيان مدلول بعض المصطلحات القانونية التقنية؛ وذلك في سياق الطرح الموضوعي للبحث، وعلى المنهج التحليلي من خلال قراءة معمقة تسمح بتمحيص النصوص القانونية والتنظمية الضابطة لعملية التسوية الإدارية لفوارق المساحة في العقارات.

من هنا سيتم تناول موضوع هاته الورقة البحثية من خلال تقسيمها لمبحثين بمطلبين وفرعين، إذ يخصص المبحث الأول لدراسة مسألة تسوية فوارق المساحة في العقارات العائد أصل ملكيتها للدولة، بينما يخصص المبحث الثاني لدراسة مسألة تسوية فوارق المساحة في العقارات العائد أصل ملكيتها للخواص.

المبحث الأول

تسوية فوارق المساحة في العقارات العائد أصل ملكيتها للدولة

المقصود بذلك العقارات المدرجة في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والتي تعد قابلة للتصرف في إطار النصوص التشريعية[1] والتنظيمية المعمول بها[2]، بالاعتماد على ما يسمى بآلية التنازل على وجه الخصوص[3]، وهو ما أدى في الواقع لحدوث فوارق في المساحة تزيد عن الحد المسموح به، وذلك بين المساحات المرفوعة بالقياس المسحي، وتلك الثابتة في السندات التي يعود أصل ملكية العقارات فيها للدولة.

في ظل هذا الوضع فإن من شأن مبدأ القوة الثبوتية لنظام السجل العيني أن يتقهقر[4]، فكان لزاما وضع أحكام قانونية لتسوية تلك الوضعيات، وهو ما ضمنه المشرع الجزائري في إطار قانون المالية لسنة 2005 [5]، وبالتحديد بموجب المادة 47 منه، هاته الأخيرة التي تنص على ما يل : «عندما يتضح أن قطعة أرض عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها للخواص، بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، أو للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام أو بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى، أن القياس الذي تم أثناء عمليات المسح العام للأراضي، بيّن أن المساحة تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ1-20 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري، فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد

الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية، تدرج عائدات البيع في الحساب رقم 201-006، يقيد العقار على إثر ذلك، في السجل العقاري، وفي حالة غياب طلب صريح للاقتناء، تعين المساحة الزائدة على أنها وحدة عقارية متباينة تمسح وتقيد في السجل العقاري باسم الدولة».

من هنا كان من اللازم صدور نص تطبيقي يوضح كيفيات التعامل مع الحكم الذي قررته المادة 47 المذكورة، وهو ما لم يكن في حينه، إذ وبعد قرابة الأربع سنوات من صدور النص، قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار مذكرة[6]، عنيت بمسألة تسوية فوارق المساحات، وهو ما سيتم بحثه من خلال استنتاج مقتضيات التسوية، ثم بيان إجراءات ذلك، مما يستدعي تخصيص مطلب لكل منهما.

المطلب الأول: مقتضيات التسوية

ميزت المذكرة رقم 10787 بين حالتين لفارق المساحة الذي يكون على عقارات يعود أصل ملكيتها للدولة، الفوارق التي تحدث بسبب حالة توسع، وتلك التي تنتج عن خطأ إداري، وكلاهما يعبر على حالة واقعية تستدعي التسوية.

الفرع الأول: وجود فارق في المساحة بسبب حالة توسع

أو كما يعبِّر عليها البعض بحالة تعدي على أملاك الدولة بقصد أو بدون قصد[7]، وحتى يتم التكفل بالتسوية، لابد أن تتعلق الزيادة الملاحظة في المساحة، بحالات توسع على قطع أرضي يعود أصل ملكيتها للدولة، والتي سبق وأن تم التنازل عنها لفائدة خواص، بموجب سندات ملكية مشهرة، وذلك في إطار مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها، لا سيما بمناسبة تكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، أو التنازل عن الحظيرة العقارية التابعة للقطاع العام،...الخ

مع الإشارة إلى أن النطاق الزمني الذي يشمل عملية التسوية، يتعلق فقط وحسب أحكام المذكرة، بحالات فارق المساحة الملاحظة في وثائق المسح المعدة ابتداء من تاريخ 2005/01/02، تاريخ سريان قانون المالية لسنة 2005، وكذا تلك المعدة قبل تاريخ صدور المادة 47 والتي لم يصادق عليها عند تاريخ 2005/01/02 وفي هذه الحالة فإن محضر لجنة المسح هو الدليل في ذلك، وكل ذلك على اعتبار أن المادة 47 لم تنص صراحة على تطبيقها بأثر رجعي.

تم في هذا الإطار إصدار مذكرة سنة 2009 غير انها عرفت تذبذبا في الحكم بخصوص النطاق الزمني للتسوية، فلم تبين مناط الفوارق الثابتة قبل صدور قانون المالية لسنة 2005 وغضت الطرف عنها، وفي هذا السياق ورد في المذكرة: "...إن مسألة معالجة الحالات التي تم ملاقاتها قبل صدور قانون المالية لسنة 2005، لا يستدعي الأمر التطرق إليها، حيث تم الإشارة إلى تاريخ بداية التكفل ...المحدد قانونا ابتداء من 82005/01/02..." [8].

لتكتفي مذكرة 2009 بتوضيح مناط الحكم بالنسبة للفوارق الثابتة بين التاريخ المذكور، أي تاريخ سريان قانون المالية لسنة 2005، وتاريخ صدور المذكرة رقم 10787 (2008/11/29)، إذ أخضعتها لنفس الإجراءات الثابتة في مذكرة سنة 2008، وهو ما يتضح مما جاء في المذكرة:"...بالنسبة للعقارات المماثلة والتي تم إيداع وثائق المسح الخاصة بها بالمحافظة العقارية، خلال الفترة الممتدة ما بين 2005/01/02 إلى غاية تاريخ صدور المذكرة المشارة إليها في المرجع(المذكرة رقم 10787)، فإن التكفل بها يكون بسعي من المحافظ العقاري، حيث يتعين على هذا الاخير إبلاغ

مصلحة أملاك الدولة عن كل الحالات المعنية بالفارق في المساحة والخاصة فقط بالعقارات العائدة أصلا للدول، إذ يتعين على مصلحة املاك الدولة الخروج إلى الميدان لمعرفة ما إذا كانت المساحة الزائدة ناجمة عن توسع او خطا إداري في كلتا الحالتين تطبق التعليمات المحتواة في المذكرة السالفة الذكر، لتحديد السعر الواجب دفعه والاجراءات اللاحقة"[9].

غير أنه في سنة 2016 تم إصدار مذكرة وضّحت المسألة إلى حد ما، وذلك لسد الفراغ القانوني الملاحظ في هذا الشأن[10]، إذ قضت بالأثر الرجعي لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، ومبرر ذلك إمكانية فقدان المقابل المالي للمساحة العقارية الزائدة، وهو ما يتضح مما ورد فيها:"...بالفعل كون ان المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 لم تنص صراحة على الأثر الرجعي لا يمنع من تمديد هذا النظام القانوني للوضعيات المماثلة التي تعود إلى ما قبل سنة 2005 والتي قد تصبح محل اكتساب خاص بدون مقابل مالي للخزينة العمومية، وبالتالي في حالة وجود فارق في المساحة يتعين إخضاع تسليم الدفتر العقاري إلى دفع مقابل قيمة الفارق في المساحة لدى قابض أملاك الدولة بالنسبة لجميع الحالات سواء كانت سابقة أو لاحقة لسنة 2005...".

و إن كان من المفروض أن حكما كالذي جاءت به المذكرة، كان بالإمكان تحديده وبصفة واضحة بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وذلك لتجنب أي تأويل قد يُطرح في هذا الإطار، ولتفادي أي صعوبات تواجه الإدارة المكلفة بعملية التسوية، والتي تدخل أحيانا في نزاعات مع صاحب المصلحة قد تصل إلى القضاء، فكان بالإمكان وضع أجل(يمدد باستمرار)، يلزم أصحاب المصلحة اللذين لهم عقارات تعرف فوارق في المساحة بسبب توسع على أصول عقارية تعود للدولة، بتقديم طلب التسوية أمام المصالح الإدارية المختصة، وذلك على نسق الأحكام التشريعية المماثلة (أجال إيداع ملفات مطابقة البنايات، أو تحويل نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة)، وذلك تحت طائلة سقوط الحق في التسوية، خاصة وأن المساحة الزائدة قد تشكل أرضا قابلة للبناء، ليمكن ترقيمها باسم الدولة بعد سقوط الحق، ولازال بالإمكان توظيف مثل هذا الحكم التشريعي في نص المادة 47 على الأقل كإجراء تحفيزي يساهم في اتمام عملية التطهير العقاري الشامل.

ليمكن اقتراح تعديل المادة 47 بإضافة فقرة تتضمن الصياغة التالية:" بالنسبة لفوارق المساحة الثابتة قبل تاريخ سريان هذه المادة، فإنه يتعين على أصحاب المصلحة مباشرة الإجراءات الإدارية للتسوية وفقا للنصوص التنظيمية المعمول بها، وذلك خلال أجل أقصاه 2023/01/02، وفي حالة مخالفة شيء من ذلك يمكن ترقيم الوحدة العقارية في مصفوفة المسح نهائيا باسم الدولة، إذا شكلت أرضا قابلة للبناء، وفي حالة العكس يسقط الحق الإداري في التسوية لمن لم يطالب بها خلال الأجل المذكور ولا يمكن تدارك ذلك إلا عن طريق القضاء"

وبما أن الأمر يتعلق بتسوية حالات توسع بعينها، وهي تلك المتعلقة بالجزء الذي وبالنظر إلى شكل قاعدته الأرضية و مساحتها و مظهر وتوزع البنايات عليها[11]، لا يسمح باستعماله سوى من قبل شاغله الحائز على سند ملكية، مما يفرض على الإدارة تسويته مباشرة لصالحه مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية تحدده مصالح أملاك الدولة.

على أن هذه التسوية مقررة للجزء الزائد، الذي لا تسمح قواعد التعمير و البناء المعمول بها بقابليته للبناء بشكل وحدة عقارية مستقلة، حيث بينت المذكرة رقم 10787 المعيار المحدد لقطعة الأرض القابلة للبناء، من حيث

اتخاذ القطعة الأرضية الأصغر مساحة في التجزئة المعنية أو القطعة التي يسمح شكلها ومساحتها بتشييد بناية بصفة مستقلة عن العقار الأصلي، حيث أن قطعة الأرض الصالحة للبناء هي القطعة التي يمكن أن تشكل وعاء عقاري صالح لإنجاز بنايات جديدة، وليس مشغولة ببناية؛ لتكون قابلة للترقيم على حدى باسم الدولة، وهو ما وضحته مذكرة صادرة عن المديرية العامة سنة 2014، نظرا للتفسيرات العديدة لمفهوم فارق المساحة الذي يشكل قطعة أرض قابلة للبناء(12).

الفرع الثاني: وجود فارق في المساحة بسبب خطأ إداري

يمكن حدوث مثل هذا الخطأ بالنسبة لإدارة أملاك الدولة أثناء إعداد عقود التنازل عن الملكيات التي تدخل في حافظتها العقارية الخاصة، لفائدة خواص، ضمن مختلف الأطر القانونية والتنظيمية التي شملتها المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المشار إليها سالفا(13)، حيث تؤدي هذه الأخطاء إلى وجود فارق في المساحة يتعدى نسبة 1-20 المسموح بها، وذلك إما بسبب خطأ في القياس، أو في حساب المساحة أو تدوينها(14).

وهذه الحالات تلاحظ كثيرا بشأن الأملاك العقارية المتنازل عنها في إطار الاحتياطات العقارية البلدية وكذا الأملاك التابعة للقطاع العام المتنازل عنها في إطار القانون رقم 81-01 ، (الملغى)، وهو ما جعل التسوية لفائض المساحة من حيث السعر المناسب ترتبط أيضا بآخر جدول للأسعار الخاص بالعملية، أي آخر جدول أسعار لسنة 2000 بالنسبة للتنازل عن أملاك الدولة، وآخر أسعار لسنة 1986 بالنسبة للاحتياطات العقارية لفائدة البلديات(15).

حيث أن التسوية تكون بعد تأكد الخطأ الإداري في جانب الإدارة، وذلك بعد إجراء معاينة ميدانية للأماكن، تتمحور أساسا حول عدم وجود نزاع حول حدود العقار، وعدم توسع على حساب الملكيات العقارية المجاورة، فضلا عن فحص مصالح أملاك الدولة للملف القاعدي للتنازل المحفوظ على مستواها، وذلك بعد أن يتم إبلاغها بكل الحالات التي يتم إثباتها بمناسبة عمليات مسح الأراضي.

على إثر ذلك يتم التنازل على فارق المساحة حسب آخر سعر معمول به بالنسبة للعملية الموافقة كما هو مبين أعلاه، وبنفس الكيفيات التي سبق الإشارة إليها بشأن تسوية فوارق المساحة في الملكيات العقارية العائد أصل ملكيتها للدولة نتيجة توسع، و كذلك يقوم المحافظ العقار بعملية ترقيم للعقار المعني ترقيما مؤقتا في البداية، يصبح هذا الترقيم نهائيا بتقديم الشاغل لشهادة رفع اليد المسلمة من مصالح أملاك الدولة، يحصل بعده على الدفتر العقاري للعقار محل التسوية(16).

المطلب الثاني: سير إجراءات التسوية

تطلب عملية التسوية ندخل كل من مصالح المسح واملاك الدولة والحفظ العقاري، حيث أن الفارق في المساحة الملاحظ يكون محل تحديد من طرف مصلحة مسح الأراضي؛ على أن يتم التأكد من أن الفارق لا ينتج عن توسع على حساب ملكيات مجاورة، ضمن وحدة عقارية على حدى، إلى جانب الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المدرجة بسند الملكية، حيث تسجل هذه الأخيرة في وثائق المسح باسم الشاغل ويتم ترقيمها نهائيا باسمه.

وهو ما يضع عملية تسوية هذه الوضعيات من حيث الانطلاق والمتابعة بيد مصالح مسح الأراضي، وكثيرا ما تتعطل العملية بين المصالح خاصة على مستوى أملاك الدولة بسبب التردد بشأن قابلية الوحدات العقارية

للتسوية، من منظور أن بعض القطع ذات مساحات معتبرة، أو أنه من الناحية التقنية يتعذر أحيانا إعطاء الوصف اللازم للقطعة بما يسمح بتسويتها من عدمه.

أما عن الزيادة المسجلة في المساحة، فإن تسويتها تتطلب موافقتها للحالة الموجبة لذلك، من بين حالتين يقتضيان التدقيق اللازم من طرف مصالح المسح لدورها الثابت في هذه العملية[17]، وتظهر الحالتين من خلال الفرعيين المواليين.

الفرع الأول: فارق المساحة يمكن أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء

إذا كان الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء فإنه يتعين تسجيل الوحدة العقارية المحدد من خلالها ضمن مصفوفة مسح الأراضي باسم الدولة، وإن كان السؤال الذي يطرح في هذا المقام يتعلق بمصير هذه الوحدة العقارية بالنسبة للدولة في ظل الحيازة المؤكدة من طرف الشاغل، خاصة بالنسبة للمساحات غير المعتبرة والتي لا تكون في الحسبان بما يكفي لاستقطاب مشاريع أو تجهيزات عمومية أو حتى استثمارات ما، ذلك أن المساحة المهمة والمتميزة تكون محط أنظار وتجلب انتباه الجهات الإدارية من أجل استغلالها في توطين التجهيزات و المشاريع العمومية، وكذا تكون محل طلب أيضا من طرف المستثمرين خصوصا في ظل التسهيلات التي عرفها قطاع الاستثمار مؤخرا.

الفرع الثاني: فارق المساحة لا يمكن أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء

في حالة أن الفارق في الزيادة لا يشكل قطعة أرض قابلة للبناء، يتعين على مصالح مسح الأراضي تسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة ضمن وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع إبراز ذلك ضمن بطاقة التحقيق وبطاقة العقار(T10)، أي تدوين أن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، و بناء عليه و حتى يتمكن الشاغل من الاستفادة من هذه التسوية، يتم إبلاغه بالإمكانية الممنوحة له، بموجب المادة المشار إليها آنفا، حتى يتمكن من تقديم عرض لشراء المساحة الزائدة، وذلك ضمن نماذج خاصة محددة لهذه العملية.

وبإعلان الشاغل رغبته في شراء المساحة الزائدة بموجب طلب الشراء وفق النموذج الخاص به، تباشر مصالح أملاك الدولة تحديد القيمة التجارية لفارق المساحة المسجل، حيث يتم ذلك وفق قواعد السوق العقارية مع مراعاة خصائص المساحة الزائدة؛ فقد تكون قطعة أرضية محصورة قابلة للبناءأو غير قابلة لذلك، كما قد لا تكون محصورة وتقبل البناء او لا تقبل ذلك[18]، وعلى الشاغل تسديد سعر الشراء إما دفعة واحدة أو على دفعات على أساس جدول دفع بالتقسيط لمدة تمتد حتى عشر(10) سنوات، بدون فوائد.

مع العلم أن إمكانية الدفع بالتقسيط سمحت بها أحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011[19]، التي نصت على ما يأتي: «إن تسديد القيمة التجارية للأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 47 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 والمتضمن قانون المالية لسنة 2005 والمادة 40 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، يمكن أن يكون محل جدول دفع بالتقسيط بطلب من الراغبين في ذلك، بدون فوائد ولمدة أقصاها عشر(10) سنوات، يجب أن تحتوي عقود التنازل أو الدفاتر العقارية التي تعدها

وتسلمها مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية في هذا الإطار، على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية، ضمانا لإرجاع المبالغ المتبقية المستحقة لفائدة الدولة، حتى إتمام تسديدها كليا».

إذ بناء عليه، يشترط تقديم الشاغل لطلب صريح للاستفادة من هذه الأحكام وفق النموذج المحدد[20]، يوجه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ولا يشترط في هذا الطلب المصادقة بل يتم الاكتفاء بتسجيله فقط لدى مصالح أملاك الدولة.

وبما أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم الوحدة العقارية مبدئيا ترقيما مؤقتا في انتظار تقديم شهادة رفع اليد المسلمة من طرف مصالح أملاك الدولة، حيث بتقديمها يقوم المحافظ العقاري بمباشرة الترقيم العقاري النهائي لصالح الشاغل، أما إذا نقضت سنتين(2) من دون تقديم الشاغل لهذه الشهادة، فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقار نهائيا باسم الدولة.

وتجدر الإشارة إلى أنه عند اختيار الشاغل الاستفادة من أحكام المادة 20 المذكورة أعلاه، يتعين على مدير أملاك الدولة إعداد و إرسال إلى المحافظ العقاري، شهادة تتضمن الدفع بالتقسيط لمبلغ فارق المساحة[21]، وهذا بعد إعداد جدول الدفع بالتقسيط وتسديد الدفعة الأولى التي تساوي على الأقل 10% من المبلغ الإجمالي، وباستلام المحافظ العقاري لهذه الشهادة، يقوم بإعداد الدفتر العقاري مع إدراج فقرة تمنع التصرف في العقار المعني ضمن الإطار المخصص لها(تجزئات وأعباء) إلى غاية إتمام تسديد لدى مصالح مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، المبلغ الكلي لفائدة الخزينة، مع وجوب إدراج هذه الشرط المانع من التصرف ضمن البطاقة العقارية للوحدة العقارية المعنية.

من هنا و بتسديد الشاغل للمبلغ الكلي، يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد شهادة رفع اليد وفق النموذج المحدد لها[22]، تسلم نسخة منها إلى الشاغل، وترسل نسخة إلى المحافظ العقاري ليتسنى له تشطيب الشرط من البطاقة العقارية الموافقة، و بذلك يرفع المنع من التصرف مستقبلا، مع التأشير أيضا على الدفتر العقاري بشطب هذا الشرط، إما بتقديم صاحب الحق للدفتر العقاري لهذا الغرض أو التأشير بصفة آلية بمناسبة أي عملية قانونية يجريها المالك لاحقا[23].

المبحث الثاني

تسوية فوارق المساحة في العقارات العائد أصل ملكيتها لخواص

لا تقتصر حالة الفارق في المساحة على العقارات العائد أصل ملكيتها إلى الدولة سواء بسبب حالة توسع، أو خطأ إداري، وانما تمتد للملكيات العقارية الخاصة؛ وكثيرة حالات ذلك من الناحية العملية، الأمر الذي يتطلب دمجها في السياق القانوني للتسوية، وذلك وفقا لمقتضيات خاصة وإجراءات معينة، وهو ما سيَعنى بالشرح والبيان في مطلبين على التوالي.

المطلب الأول: مقتضيات التسوية

بالرغم من ارتباط هاته المقتضيات بملكيات عقارية تابعة لخواص، إلا أنها لا تخرج على السياق العام المحدد بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، ليكون من اللازم وجود

فارق في المساحة يتجاوز النسبة المسموح بها، فضلا على الارتباط بالنظام القانوني للملكية المعنية، والذي ينعكس على الإجراءات الخاصة في التسوية.

الفرع الأول: وجود فارق في المساحة يفوق النسبة المسموحة

الفارق في المساحة قد يكون بنسبة مسموح بها، والتي تكون محل تراضي ولا تعيق في استيفاء الإجراءات وحصول صاحب المصلحة على الدفتر العقاري، غير أن الأمر يختلف عندما يكون فارق المساحة الذي تمت معاينته يتجاوز النسبة المسموح بها قانونا؛ المحددة بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وكذا عديد المذكرات الصادرة على المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي سبق ذكرها أعلاه.

لا تكون النسبة مسموح بها إذا تعدى الفارق نسبة 1-20، وذلك بين ما هو مدون في متن سند الملكية الموجود بحوزة المالك قبل عمليات مسح الأراضي، والمساحة المقيدة في مصفوفة المسح، المعدة من طرف مصالح هاته الأخيرة.

في مثل هاته الحالة لا يكون بإمكان المحافظ العقاري إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك، بالنظر لما احتوته وثائق المسح المعدة حضوريا بمناسبة تثبيت حدود العقار، والتي تثبت وجود فارق في المساحة، خصوصا بطاقة التحقيق التي تتضمن المراجع الكاملة لسند الملكية و المساحة الأصلية المدونة به، الأمر الذي يثير مسألة التسوية.

الفرع الثاني: أن يمتد نطاق فارق المساحة إلى ملكيات خاصة

بمفهوم المخالفة تستبعد الملكيات التابعة للدولة الخاضعة لإجراءات التسوية السابق ذكرها، وتتعلق بعقارات تابعة للخواص، إذ أن وجود فارق في المساحة خلف الكثير من الاستياء والشكاوى من طرف المواطنين، وذلك رغم أن المسألة تتعلق بعمليات عقارية من المفروض أنها جاءت لتطهير الملكية العقارية والتأسيس لها، لا إلى تعقيد الوضع.

ويقال ذلك خاصة لما يكون للملكيات العقارية سند قانوني واضح وتكون محددة، وبصرف النظر على المصدر المادي لتلك الفوارق ، فإن الوضع أضحى يُعبر على مسألة واقع ، ينبغي التصدي له من خلال توحيد الإجراءات للتكفل بهذه الوضعيات و الإسراع في تطهيرها، من خلال عمليات التسوية.

حيث يفترض التكفل بمثل هذه الوضعيات في حينها أثناء عمليات المسح وخلال فترة الإيداع أو على مستوى لجنة المسح، دون انتظار الإيداع النهائي لوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، وهذا التقصير لا تتحمله الإدارة فقط وإنما للمواطن يد في ذلك أيضا.

فكثيرا ما يتردد في مباشرة إجراءات التسوية ولا يلجأ لها إلا إذا دعت لذلك حاجة واقعية يخولها إياه سند الملكية في إطار الاستئثار بحقه (طلب مختلف عقود التعمير مثلا) ، فضلا عن الانتقادات الموجهة للإدارة بكل تدخلها في العملية، وقد وقع القضاء كذلك في هذا الاتجاه غير المطابق للواقع، من خلال ما يأمر به من انجاز خبرة أو حتى ما ينطق فيه من أحكام على هذا الأساس[(24)].

المطلب الثاني: إجراءات التسوية

عرفت عملية تسوية فوارق المساحات الثابتة على عقارات يعود أصل ملكيتها إلى خواص تطورا ملحوظا من الناحية التنظيمية، عبر المذكرات الصادرة على المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي ومن خلال الإطلاع عليها ومقاربتها أحيانا ومقارنتها أحيانا أخرى، تم التوصل إلى ضرورة التمييز بين مرحلتين بخصوص إجراءات التسوية -

بغض النظر على تاريخ صدور تلك المذكرات- إجراءات التسوية قبل إيداع وثائق المسح، وإجراءات التسوية بعد ذلك، وهو ما سيتم توضيحه من خلال فرعين.

الفرع الأول: إجراءات التسوية قبل إيداع وثائق المسح:

تتضح هاته الإجراءات من مضمون المذكرة رقم 10787 لسنة 2008، والتي أشارت إلى حالة وجود فوارق في المساحة تخص عقارات لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة، غير أنها عرفت تذبذب في الحكم، إذ لم تفصِّل في إجراءات تسوية وضعيتها بالشكل اللازم- خاصة في حالة وجود اعتراض- واكتفت بإيكال المهمة لفرقة المسح، وهو ما يتضح مما جاء في المذكرة، وفقا للصياغة التالية:"...يلاحظ أحيانا فوارق في مساحات على عقارات لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة، في مثل هذه الحالات يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية على أساس القياس الجديد.

في هذه الحالة يتعين على فرقة مسح الأراضي التأكد بأكثر دقة أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المحاذية، وإذا لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها، على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق وهذا حتى في غياب أي احتجاج.

هذا الفارق في المساحة يجب ذكره في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور، قصد تمكين أي شخص له الصفة والمنفعة لإبداء ملاحظاته، احتجاجاته أو اعتراضاته خلال شهر الإيداع على مستوى البلدية.

كما أن ذكر فارق المساحة هو بمثابة وسيلة يعلم بها المحافظ العقاري أن فرقة المسح عملت بدراية، مما يجنبه مطالبة مصلحة مسح الأراضي بالقيام بعملية التأكد من المساحات..."

الفرع الثاني: إجراءات التسوية بعد إيداع وثائق المسح

تخضع هاته الإجراءات لمذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 2004 [25]، إذ تتم التسوية بإتباع الخطوات التالية:

- تقديم طلب كتابي أو شفوي من طرف المالك العارض أو أحد الشركاء في الملكية، قصد التحقق من تصحيح المساحة (التحقق من فارق المساحة المعاينة) مدعما بنسخة من سند الملكية، يوجه الطلب إلى مدير مسح الأراضي مباشرة، ويمكن أن يتم ذات الغرض من خلال الاتصال بالمحافظ العقاري المختص إقليميا.

- عندما يكون الطلب عن طريق المحافظ العقاري، يوجه هذا الأخير مراسلة لمديرية مسح الأراضي حول الموضوع، خلال الثلاث (3) أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني.

- وبدورها مصالح المسح وعند تلقيها عريضة المعني أو مراسلتها من طرف المحافظ العقاري في هذا الخصوص، تقوم بإجراءات التحقيق اللازم، الذي يجسد احتمالا بالتصحيحات المناسبة، وذلك خلال الخمسة عشر(15) يوما من تاريخ اتصالها بالطلب سواء كان مباشرة من المعني أو من خلال اتصال المحافظ العقاري.

- عندما تؤدي التحقيقات إلى وجود خطأ في حساب المساحة يجب تصحيحه، يكون ذلك من خلال إيداع الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي، لدى المحافظة العقارية، قبل انقضاء خمسة عشر(15) يوم المحددة كأجل للتكفل بالإجراء المطلوب.

- يتعين على المحافظ العقاري القيام بالتصحيح اللازم على مستواه، على أساس الورقة الجديدة فقط، خلال مدة ثمانية وأربعون(48) ساعة، و منه إعداد الدفتر العقاري، وتمكين العارض من تسلمه تبعا لطلبه إياه.

الملاحظ أن الآجال المحددة في مختلف مراحل التسوية المذكورة غير محترمة إطلاقا من الناحية العملية، لعدة حجج أبرزها حجم العمل الكثيف، وغياب التنسيق اللازم بين مصالح المسح وأملاك الدولة والمحافظة العقارية، وهو نقص ينبغي وضع حد له، سيما في ظل التطور الحاصل مؤخرا من خلال عملية قمنة هاته المديريات، مما يتطلب بوجه آخر عملية دعم وتكثيف للجهود من طرف كل الفاعلين في مسعى التطهير العقاري للبلد.

الخاتمة:

تعتبر فوارق المساحة في العقارات من أبرز ما يطفوا إلى السطح من إشكالات نظام السجل العيني، بل هي عائق يحول دون تحقيق الغرض الجوهري من تشريع هذا النظام، من خلال المساس بمقتضيات الاستقرار والائتمان والتطهير العقاري، ولما كان كذلك، استوجب التدخل القانوني من أجل التسوية الإدارية لهاته الوضعية، والتي أسس لها لأول مرة قانون المالية لسنة 2005 بموجب المادة 47، وكذا قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بموجب المادة 20، فضلا على عديد المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وذلك في إطار جملة من التدابير الموضوعية والإجرائية، تُلخصها النتائج التالية:

- الشرط الجوهري لمباشرة إجراءات تسوية فوارق المساحات على عقارات يعود أصل ملكيتها للدولة، تحقق النسبة غير المسموح بها (1-20)، كفارق بين ما هو مذكور في العقد الإداري للتنازل، ووثيقة القياس المسحي.

- هناك احتمالان لوجود فارق المساحة على العقارات العائد أصل ملكيتها للدولة، إما بسبب توسع؛ أو ما يُعبر عليه بعض الفقه بالتعدي، أو بسبب خطأ إداري، وفي كلاهما ينبغي مباشرة إجراءات التسوية.

- لم تَعْرف عملية التسوية ثبوت قانوني واضح من حيث النطاق الزمني، الأمر الذي خلف تأويلات في التطبيق العملي، ليتم تدارك ذلك تنظيميا لا قانونيا، بموجب مذكرة سنة 2016.

- يتم التمييز بين مرحلتين بخصوص إجراءات التسوية لفوارق المساحات الثابتة على عقارات تابعة لخواص، مرحلة ما قبل إيداع وثائق المسح، ومرحلة ما بعد إيداع وثائق المسح.

- تخضع اجراءات التسوية قبل إيداع وثائق المسح لمذكرة سنة 2008، من خلال تدخل فرقة المسح أثناء المعاينة الميدانية وإعداد وثائق القياس.

- تخضع اجراءات التسوية بعد ايداع وثائق المسح للمذكرة سنة 2004، من خلال دور تكاملي ما بين كل من مصلحة مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية، وقاعدة ذلك مباشرة الإجراءات بطلب من صاحب المصلحة.

- اتضح من النصوص التنظيمية أن الشرط الجوهري لمباشرة إجراءات التسوية لفوارق المساحات الثابتة على عقارات تابعة لخواص، ألا يكون سبب الفارق حالة توسع على ملكيات مجاورة، بمفهوم المخالفة ينتج الفارق على خطأ في المساحة ما بين السند المعد مسبقا، وعملية المعاينة الميدانية، فيكون لازما في هاته الحالة تدارك الوضع وتسويته من طرف فرقة المسح.

غير أن ما ينبغي التأكيد عليه، حقيقة مفادها وجود خلل على المستوى القانوني المؤسس لأحكام عملية التسوية، حال دون الضبط الشامل للنطاق الموضوعي المرتبط بها، كما ان العطب على المستوى الإداري التطبيقي يبقى مسجلا في هذا الإطار، ولما كان كذلك وفي سبيل بلوغ مقصد التطهير العقاري الشامل، لا ضير في تقديم مجموعة الاقتراحات التالية:

-الضبط المحكم للنطاق الزمني لسريان أحكام التسوية من خلال المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، بتعديلها؛ ولا بأس في اقتراح فقرة أخيرة لها تتضمن الصياغة التالية:"... بالنسبة لفوارق المساحة الثابتة قبل تاريخ سريان هذه المادة، فإنه يتعين على أصحاب المصلحة مباشرة الإجراءات الإدارية للتسوية وفقا للنصوص التنظيمية المعمول بها، وذلك خلال أجل أقصاه 2023/01/02، وفي حالة مخالفة شيء من ذلك يمكن ترقيم الوحدة العقارية في مصفوفة المسح نهائيا باسم الدولة، إذا شكلت أرضا قابلة للبناء، وفي حالة العكس يسقط الحق الإداري في التسوية لمن لم يطالب بها خلال الأجل المذكور ولا يمكن تدارك ذلك إلا عن طريق القضاء".

- الإسقاط الميداني الفعّال لمهام فرقة مسح الأراضي العام، من خلال الدقة والعناية الحريصة في المعاينة الميدانية وإعداد الوثائق المتضمنة المعلومات المتعلقة بالعقار، والقيام بعملية التسوية قبل إيداع وثائق المسح.

- توفير كافة الامكانيات المادية والبشرية اللازمة لتسهيل ممارسة المهام الميدانية على الوجه المطلوب.

- التنسيق اللازم بين مصالح المسح وأملاك الدولة والمحافظة العقارية، سيما في ظل التطور الحاصل مؤخرا من خلال عملية رقمنة هاته المديريات، ما من شأنه أن يسهل الاطلاع على التأثيرات السابقة، قبل الانتقال للميدان، مما يتطلب بوجه آخر عملية دعم وتكثيف للجهود من طرف كل الفاعلين في مسعى التطهير العقاري للبلد.

- السهر على احترام الآجال المحددة في النصوص التنظيمية المتعلقة بمراحل التسوية على اخلاف نطاقها.

- القيام بحملات تحسيسية ودعاية إعلامية حول المُكنة القانونية من تسوية وضعية فوارق المساحة في العقارات، على نسق الدعاية لعملية مطابقة البنايات.

مـــــــلاحـــــــق

الملحق الأول

إلـــى

السيد مدير أملاك الدولة

لولاية : ....

الموضوع : أحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 – طلب الإستفادة من الدفع بالقسيط لشراء فارق المساحة .

تعيين هوية الطالب :

اللقب : .... الإسم : ....

(مالك فردي – ممثل عن ورثة : .... – ممثل عن فريق : ....)

العنوان : ....

....

يشرفني أن أتقدم إليكم بطلبي هذا و المتمثل في الإستفادة من الدفع بالتقسيط للقيمة التي أبلغتموني بها المتعلقة بشراء فارق المساحة الخاص بالعقار الكائن :

بـ : ....

أتعهد بشرفي بتسديد المبلغ المستحق لفائدة الخزينة خلال مدة لا تفوق (10) سنوات .

.... في : ....

(ملحق 1)

المصدر: المذكرة رقم 01703، المؤرخة في 2012/02/22،

الملحق الثاني

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـة الشعبـيـة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية المديرية العامــة للأملاك الوطنـــية مديرية أملاك الدولـة لولاية : .... رقم : .... /م أ د/	MINISTERE DES FINANCES DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL DIRECTION DES DOMAINES DE LA WILAYA DE : .... في : ....

شهادة الدفع بالتقسيط لمبلغ فارق المساحة

(المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011)

أنا الممضي أسفله السيد مدير أملاك الدولة لولاية : ....

- بناء على أحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .
- بناء على التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتضمنة كيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات سندات الملكية و القياسات المساحية .
- بناء على التعليمة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 المتعلقة بالتكفل بفوارق المساحة في جانبه التقيمي .
- بناء على التعليمة رقم 10541 المؤرخة في 2011/10/24 المتعلقة بالتخفيضات لفئة المجاهدين و ذوي الحقوق .
- بناء على محضر التقييم المؤرخ في : .... تحت رقم : .... المصادق عليه من طرف مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية المحدد لقيمة فارق المساحة : .... دينار جزائري .... دج المبلغ للمعني .
- بناء على الطلب المقدم من طرف : .... المؤرخ في : ....

المتضمن الرغبة في دفع قيمة فارق المساحة على أقساط المتعلقة بالعقار الكائن (العنوان الكامل) :

....

الذي يحتوي على مراجع المسح الآتية :

- ✓ مجموعة الملكية رقم : ....
- ✓ القسم رقم : ....
- ✓ لبلدية : ....

- نظرا لجدول التقسيط المعد بتاريخ : ....
- بناء على التسديد الأولي المقدر بـ : .... دج ، حسب وصل الدفع

رقم : .... المؤرخ في : ....

أشهد أن العقار السالف الذكر غير قابل للتنازل إلى غاية الدفع الكلي للمبلغ المستحق لفائدة الخزينة.

على المحافظ العقاري أن يدرج هذا الشرط ضمن البطاقية العقارية و الدفتر العقاري الخاصين بالعقار السالف الذكر .

مدير أملاك الدولة لولاية

(ملحق 2)

المصدر: المذكرة رقم 01703، المؤرخة في 2012/02/22.

الملحق الثالث

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية أملاك الدولـة
لولاية : ....
رقم : .... /م أ د/ ....

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DES DOMAINES
DE LA WILAYA DE : ....
في : ....

شهادة رفع اليد

(المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011)

أنا الممضي أسفله السيد مدير أملاك الدولة لولاية : ....

- بناء على أحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .
- بناء على التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتضمنة كيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات سندات الملكية و القياسات المساحية .
- بناء على التعليمة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 المتعلقة بالتكفل بفوارق المساحة في جانبه التقيمي .
- بناء على التعليمة رقم 10541 المؤرخة في 2011/10/24 المتعلقة بالتخفيضات لفئة المجاهدين و ذوي الحقوق .
- بناء على شهادة الدفع بالتقسيط تحت رقم : .... المؤرخة في : .... المتعلقة بـ :
  - ✓ مجموعة الملكية رقم : ....
  - ✓ القسم رقم : ....
  - ✓ لبلدية : ....
- بناء على تسديد المبلغ الكلي المقدر بـ : .... دج .... دج

إثر تسديد القسط الأخير تبعا لمستخرج الدفتر العام للتحصيل : .... لدى مفتشية أملاك الدولة لـ :
.... و الذي يمثل قيمة المساحة و البالغ : .... م2 .... م2 .

أشهد بالتحصيل الكلي للقيمة المتضمن مبلغ التنازل عن فارق المساحة الخاص بالعقار السالف الذكر.

سلمت هذه الشهادة للمعني بالأمر المطلوب منه التقرب من المحافظة العقارية لـ : .... قصد شطب شرط التنازل من الدفتر العقاري .

مدير أملاك الدولة لولاية

(ملحق 3)

المصدر: المذكرة رقم 01703، المؤرخة في 2012/02/22.

الهوامش

[1] القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 1990/12/02.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 69، المؤرخة في 2012/12/19.

[3] الخاضعة حاليا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 153/18، المؤرخ في 2018/06/04، المؤرخ في يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد رقم 33، المؤرخة في 2018/06/06.

[4] حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 318.

[5] القانون رقم 21/04، المؤرخ في 2004/12/29، الجريدة الرسمية عدد رقم 85، المؤرخة في 2004/12/30.

[6] المذكرة رقم 10787، المؤرخة في 2008/11/29، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والموجهة للسيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة، والمبلغة للسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

[7] معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، المجلد 44، العدد 04، 2007، ص 98.

[8] الفقرة 02، من لمذكرة رقم 8987، المؤرخة في 2009/08/19، تحت موضوع" مسح ال؟اراضي-فارق المساحة-حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005"، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والموجهة للسيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة، والمبلغة للسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

[9] الفقرة 03 و 04، من نفس المذكرة.

[10] لمذكرة رقم 03345،المؤرخة في 2016/03/17، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والموجهة للسيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة، والمبلغة للسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

[11] تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013، ص 107.

[12] المذكرة رقم 01642، المؤرخة في 2014/02/17، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والموجهة للسيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة، والمبلغة للسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

[13] تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص 108.

[14] النقطة رقم 02، من المذكرة رقم 10787، السابق ذكرها.

[15] المذكرة رقم 01005، المؤرخة في 03-02-2011، تحت موضوع" التكفل بالفوارق في المساحات-المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005-تقييم"، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والموجهة للسيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة، والمبلغة للسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

[16] النقطة رقم 02، من المذكرة رقم 10787، السابق ذكرها.

[17] حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 319 .

[18] لأكثر تفصيل راجع، المذكرة رقم 01005، المؤرخة في 03-02-2011، السابق ذكرها.

[19] القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، الجريدة الرسمية عدد رقم 40، المؤرخة في 2011/07/20..

[20] أنظر الملحق الأول، من قسم الملاحق.

[21] أنظر الملحق الثاني، من قسم الملاحق.

[22] أنظر الملحق الثالث، من قسم الملاحق.

(23) كل هذا في الواقع طبقا لأحكام المذكرة رقم 01703، المؤرخة في 2012/02/22، المتعلقة بالدفع بالتقسيط لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والموجهة للسيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة، والمبلغة للسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

(24) بوزيتوني عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 147.

(25) المذكرة رقم 003883، المؤرخة في 2004/07/24، المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام- تسليم الدفاتر العقارية- أخطاء في القياس وحساب المساحات، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والموجهة للسيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة، والمبلغة للسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وفقا لقانون المالية لسنة 2018

الدكتور/ ديدي ابراهيم
جامعة الوادي (الجزائر)
didid-brahim@univ-eloued.dz
الأستاذ/ شربي مراد
جامعة الوادي (الجزائر)
mourad-cherbi@ univ-eloued.dz

****

ملخّص

على الرغم من أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني وضمنه كل الضوابط والأحكام التي تتصل بعملية المسح العقاري وتنظيمها كمرحلة أولية وضرورية وتعد أساسية لعملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وتسليم مالك العقار أو حائزه الدفتر العقاري باعتباره يمثل بطاقة هوية للعقار الذي يملكه أو يحوزه ويعتبر بذلك السند القانوني الوحيد ذي الجية المطلقة لإثبات الحقوق الملكية العقارية في المناطق التي انتهت فيها عملية المسح.

إلا أن عمليات مسح الأراضي عرفت تأخرا كبيرا، ولعل ظاهرة الأراضي مجهولة المالك شكلت أهم العوائق التي اعترت عملية السجل العقاري بالإضافة إلى أن الواقع كشف عن إشكالات معقدة صاحبة الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي.

حاولت الإدارة تسوية هذه الظاهرة عن طريق المذكرات والتعليمات مما أدى بالمشرع إلى التدخل من خلال القوانين المالية لسنة 2015، حيث أصبحت العقارات تسجل لحساب الدولة بعد مرور سنتين إلا أن هذا القانون أبان عن فشله خاصة وأنه غلق باب التسوية الإدارية، مما جعل المشرع يتدخل مرة أخرى ضمن قانون المالية لسنة 2018، أين أصبحت العقارات مجهولة المالك تسجل في حساب جديد يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح وترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشر ة (15)سنة مع إمكانية التسوية الإدارية المحددة في المادة (89) من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

الكلمات المفتاحية:

مسح الأراضي؛ الترقيم المؤقت؛ تسوية إدارية؛ عقار غير طالب به؛ الترقيم النهائي.

مقدّمة:

سن المشرع الجزائري عديد النصوص القانونية بغرض تنظيم الملكية العقارية واستقرارها، كما أوجد العديد من الأجهزة والهيئات الإدارية المختلفة لتدعيم العمليات المتعلقة بتطهير العقار سواء من خلال الأطر الموازية لعملية المسح العام للأراضي والمتمثلة في السندات الرسمية المشهرة من قبيل عقود الشهرة وشهادة الحيازة، وكذا عملية التحقيق العقاري الرامية إلى تسليم سندات الملكية والتي تعد إجراءات وقتية محدودة الأثر، أو في إطار عمليات المسح العام للأراضي التي تعد عمليات فنية قانونية ذات طبيعة تقنية، وتتميز العملية الأخيرة أنها تشمل كل القطر الوطني، وهذه بذلك وسيلة لحصر جميع الملكيات العقارية الحضرية والريفية . كما أنها تعد أكثر فعالية ونجاعة لتحقيق الأهداف المنشودة وهي تسليم سندات الملكية لكل مالك أو حائز للعقار.

وتجسدا للأهداف المسطرة في إطار تنظيم وتطهير الملكية العقارية وصولا إلى تنظيم الوعاء العقاري والقضاء على الفوضى، والتقليل من المنازعات العقارية التي تطرح على القضاء، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين له وهما المرسوم التنفيذي 76-62 والمرسوم التنفيذي 76-63 [1] .

وبموجب النصوص القانونية التي أصدرها المشرع الجزائري في تلك الفترة وتماشيا مع مستجدات الواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة الجزائرية تبنى نظام الشهر العقاري العيني كبديل لنظام الشهر الشخصي وكان الغرض من ذلك هو توفير حماية كافية للملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري[2]، التي تقوم على إجراءات المسح العقاري كمرحلة أولية تنتهي بتسليم الدفتر العقاري[3] .

وعملية المسح التي تنصب على العقارات هي عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه وكذا نوعه القانوني، إسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا[4].

وقوام هذه العملية جانبين أساسيين للعقاري مادي وقانوني، ثم تأتي المرحلة اللاحقة المتمثلة في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لتستعمل كأساس لتأسيس السجل العقاري[5]، ويتم ذلك بموجب محضر يحرره المحافظ العقاري ويسلمه للمعني بعد أن يتحقق من اكتمال جميع وثائق المسح كما ونوعا، هذا الأخير يكون محلا لإشهار واسع في أجل مدته (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق ولمدة أربعة (04) أشهر كاملة، وذلك بغرض تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية من أدلة تؤكد حقوقهم على الأوعية العقارية التي كانت موضوع المسح.[6]

وبعد استلام المحافظ العقاري للوثائق المسحية يشرع في إجراء الترقيمات العقارية وهي تختلف حسب نوعية السندات المقدمة من ذوي المصلحة، ومدى حجية هذه السندات في إثبات الملكية العقارية أو تبعا لقواعد الحيازة القانونية التي تمكن المالك الظاهر من اكتساب الملكية وفقا لقواعد التقادم المكسب، بحيث يمكن في هذا الصدد التمييز بين نوعين من الترقيمات التي تختلف باختلاف وضعية العقار[7].

- **الترقيم النهائي** : ويكون الترقيم نهائيا عند وجود سند لا يدع أي شك في ملكية العقار المحصل عليه أثناء التحقيق العقاري، وفي هذه الحالة يحصل المالك على الدفتر العقاري، علما أن الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم العقاري النهائي لا يعاد النظر فيها إلا عن طريق القضاء[8] .

- **الترقيم المؤقت** : والذي يختلف بحسب مدته بين :

- **الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر**، ويبدأ احتساب هذه المدة من يوم الإمضاء على محضر الإستلام الذي يحرره المحافظ العقاري عند تسلمه لوثائق المسح العقاري، ويخص هذا النوع من الترقيم المؤقت المالكين الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة (15) سنة، أو أن لصاحبها شهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبانقضاء مدة أربعة أشهر يصبح هذا الترقيم نهائيا بشرط عدم تسجيل أي اعتراض أو رفضت أو سحبت الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري، ليتم بعدها تسليم سند إثبات الملكية للمعني والمتمثل في الدفتر العقاري[9] .

- **الترقيم المؤقت لمدة سنتين** : وهذا النوع من الترقيم يكون في حالة غياب سندات الإثبات الكافية، أو في الحالة التي لا تسمح للمحافظ العقاري عناصر التحقيق بتحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين، فعندئذ يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين تسلم بموجبه شهادة ترقيم مؤقتة لمالكه الظاهر على اعتبار أنه حائز للعقار الذي تم مسحه[10] .

- **الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة** : وينصب هذا النوع من الترقيم على العقارات التي لم يكن لها ملاك ولم يظهر أي شخص يدعي حيازتها، وسميت بالعقارات مجهولة المالك، بحيث يتم ترقيمها مؤقتا لمدة سنتين باسم الدولة، وعند انتهاء فترة الترقيم ولم يقدم أي اعتراض بشأنها يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ويكون باسم الدولة وتصبح بذلك هذه العقارات تابعة لأملاك الدولة[11] .

والمقصود بالعقارات التي لا مالك لها ولا حائز لها (أي أراضي مجهولة المالك) وهي الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكها غير معروف (أي مجهول مؤقتا) وذلك بعد استنفاذ جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني[12] .

وعلى الرغم من كل الضوابط والنصوص القانونية التي تحيط بعملية المسح العقاري وتنظيمها، فإن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي الذي كان معتمدا لفترة زمنية إلى نظام الشهر العيني الذي يقوم على عملية الجرد الشامل للعقارات، كما أن عدم وضوح القوانين المتصلة بعملية المسح وتبعثرها في عدة نصوص قانونية، بل ومتناقضة أحيانا، كل ذلك أدى إلى بروز عدة إشكالات معقدة كشف عنها الواقع، كان أهمها تلك المرتبطة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، والتي لم يتقدم أي شخص بطلب تسجيلها باسمه في الفترة من تاريخ فتح عملية المسح إلى غاية تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية .

وترتب على ذلك أيضا كثرة المنازعات من الناحية العملية، إذ عرفت هذه الوضعية رواجا وانتشارا واسعا سواء على مستوى إدارة المحافظة العقارية أو على مستوى الجهات القضائية، ومن ثم أخذت هذه الوضعية حيزا كبيرا من اهتمام المشرع الجزائري بها[13] .

حاول المشرع الجزائري التصدي لهذه الوضعية المضطربة والتي ترتبت عليها نتائج

جد سلبية أفشلت العملية برمتها ولم تحقق الأهداف المرجوة منها، وكان ذلك من خلال إعادة تنظيمها بمجموعة من التشريعات المتنوعة بين نصوص قانونية ومذكرات وتعليمات صادرة عن الجهات المختصة، بهدف وضع الحلول الملائمة لها وتذليل الصعوبات التي تعترضها من الناحية التطبيقية، وكان آخر هذا الإطار التنظيمي تضمنه القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، والذي وردت فيه التدابير والإجراءات المرتبطة بهذا الوصف الخاص للعقارات، والإجراء الذي جاء فيه القانون السالف الذكر يعتبر إجراء جديد حل محل الإجراء الذي كان ساري المفعول سابقا والمتمثل في حساب المجهول الذي أبان عن قصوره وعدم نجاعته وفعاليته على تطهير الملكية العقارية[14] .

والإجراء الجديد جاءت به المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 وعدلت بموجبه المادة (23) مكرر من الأمر 75-74 السالف الذكر والمدرجة بموجب القانون 14-10 المتضمن قانون المالية بنص المادة (67) منه[15]، ثم تلتها المذكرة التوضيحية رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي توضح كيفية التسوية من خلال وضع معالم واضحة لهذا النوع من العقارات وحل جميع الاعتراضات التي تقدم بشأنها خاصة بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 والإشكالات التي أفرزها تطبيقه في مجال العقارات غير المطالب بها والتي كانت تسمى عقارات في حساب المجهول .

وعلى ذلك فإن التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها بناء على المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 يكتسي أهمية خاصة من شأنها إنجاح عملية المسح العقاري، كما للتسوية الإدارية دور أساسي في تحديد أصحاب الأملاك العقارية ونسبتها لهم .

كما أن التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 ضاعف في ازدياد الإشكالات الناتجة عن التسجيل في حساب المجهول واقعيا، وما تضمنته المادة (23) مكرر من نقاط وخاصة المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها بصورة نهائية وباسم الدولة . خلافا لما أكد عليه المرسومين التنفيذيين 76-62 و 76-63 من تسجيل هذا النوع من العقارات مؤقتا باسم الدولة مع أحقية أي شخص لتقديم اعتراض على ذلك، وفي ذلك تقليل من المنازعات التي ستعرض على القضاء بحكم أن ممثل أملاك الدولة سيصر على أحقية الدولة على هذه العقارات[16].

وبالرجوع إلى المادة (23) مكرر التي أجازت إمكانية الاعتراض على الترقيم النهائي

للعقارات غير المطالب بها باسم الدولة أمام المحافظ العقاري دون اللجوء للقضاء خلافا

لما أكدت عليه المادة (16) من المرسوم التنفيذي 76-63 والتي فحواها عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات إلا أمام القضاء .

من جهة أخرى أن صعوبة تحديد أصحاب العقارات الأصليين أو حتى الحائزين الفعليين لهذه الأراضي، وكثرة الاعتراضات المقدمة إلى المصالح المعنية (المحافظة العقارية، مدير الحفظ العقاري، مديرية أملاك الدولة ...) عن الترقيم المؤقت أدت إلى حدوث نزاعات كثيرة زادت من ثقل وأعباء عمل الجهات القضائية باعتباره الجهة المختصة للنظر والفصل في هذه المنازعات[17].

وبناء على ذلك فإن التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 لم يحل المشكلة ولم يأتي بحلول جذرية للعقارات المسجلة في حساب المجهول، بل جاء بأحكام قانونية زادت في تعقيد الأمر وعرقلت عملية التسوية الإدارية، وعلى ذلك جاء التعديل الذي تضمنه قانون المالية لسنة 2018 من أجل إيجاد حل للإشكالات المسجلة،

مما أستوجب دراسة هذا التعديل بالإحاطة والتحليل القانوني، ودراسة أيضا المذكرات والتعليمات المنظمة لوضعية العقارات غير المطالب بها، ونعني بذلك المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018[18]، والتعليمة رقم 4060 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة[19] .

ودراسة المذكرة 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي هو الوقوف على مدى قدرتها في حل الإشكالات السابقة وتسوية الوضعية القانونية للعقارات غير المطالب بها إداريا وبكيفية سلمية دون اللجوء إلى القضاء .

ولتناول هذا الموضوع بالدراسة يمكن طرح الإشكالية التالية :

هل التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أثبتت فعاليتها، وناهي الآليات المعتمدة في التسوية الإدارية وفقا للمادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 .

للإجابة على هذه الإشكالية سنتناول الموضوع من خلال النصوص القانونية والتعليمات المنظمة له، والتطرق إلى الإطار القانوني للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، ثم التعرض للمنازعات التي تنشأ عن الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها، وأخيرا نقف عند كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها .

المبحث الأول

الإطار القانوني للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

أثارت العقارات غير المطالب بها الكثير من الإشكالات القانونية الناتجة عن العمليات التي باشرها أعوان مسح الأراضي، والتي عالجها المشرع الجزائري بآلية الترقيم المؤقت للعقارات، وترقيم العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها ينبغي أن يستوفي مجموعة من الشروط القانونية حتى يتم تسجيل العقار ضمن هذه الفئة، من جهة، وأيضا اعتبار الترقيم العقاري المؤقت إجراء أولي يستمر لمدة 15 سنة .

المطلب الأول: شروط تسجيل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها

عالجت المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 الوضعيات التي وجدت عليها العقارات غير المطالب بها بفكرة جديدة لم تكن موجودة من قبل وهي الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة كاملة واشترطت لذلك ضرورة توافر جملة من الشروط القانونية اللازمة حتى يتم ترقيم العقار في حساب العقارات غير المطالب بها وهذه الشروط هي :

أولا : تبعية العقار المعني للخواص .

الإجراء الجديد الذي جاءت به المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 وتدخل المشرع من جديد بمقتضى ذلك لتعديل نص المادة (23) مكرر من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وعالج به وضعيات العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عملية المسح، ولم يطالب أي شخص بتسجيلها باسمه خلال فترة فتح عملية المسح إلى غاية تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، والذي حل محل الإجراء السابق الخاص بتسجيل العقار في حساب المجهول[20]، فإن هذا الإجراء الجديد لا يطبق على العقارات والأراضي التي يعود أصل ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، وإنما الإجراء الجديد يطبق على العقارات التابعة للخواص دون غيرها[21] .

كما أن الإجراء الجديد لا يكون موضع تطبيق على العقارات التي تعود ملكيتها لمؤسسة أو هيئة عمومية، كما تستبعد من مجال التطبيق أيضا من الإجراء الجديد العقارات التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، وبالتالي فلا يمكن أن يسجل هذا الصنف من العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها[22]، لأن هذه الوضعية الحصرية تخص العقارات التابعة للخواص فقط، ونعني بذلك مجموع العقارات التي تعود ملكيتها لأفراد الطبيعيين أو أن هذه العقارات مملوكة للأشخاص المعنويين كالشركات والجمعيات والمنظمات غير الحكومية[23] .

وينبغي على الأعوان المحققين في إطار عملية المسح الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارات العقارات والتي تحمل الرمز (T 10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، وعند اللزوم بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال الأشغال التحضيرية والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا[24] .

ثانيا : عدم تحديد مالك أو حائز للعقار محل التسجيل .

أشارت التعليمة رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري إلى أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح، يجب أن تعتبر مجهولة المالك أو الحائز ويجب أن ترقم ترقيما مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين، يتحول الترقيم إلى نهائي لفائدة الدولة بعد انقضاء المدة المذكورة وعدم المطالبة بها من طرف أصحابها[25] .

فالعقارات المسجلة في حساب المجهول هي تلك العقارات التي لم يتمكن أعوان فرق المسح من التعرف على مالكيها أو حائزيها أثناء أشغال المسح الميدانية .

من الناحية القانونية لا يوجد حساب يسمى "حساب مجهول"، وإنما هي تسمية مجازية المقصود بها حساب الدولة مفترض "Présumé Etat comte " أي ترقيم مؤقت باسم الدولة، وسببه الصعوبات التي تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لأعمال المسح والمتمثلة أساسا في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب .

وجاءت المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر منوهة على هذه الطائفة من العقارات والتي لا يتمكن أعوان المسح العقاري أثناء مهامهم لأداء التحقيق العقاري التي تتولاها بهدف الضبط الدقيق للحقوق العينية (حق الملكية والحقوق العينية الأخرى) من تحديد أصحاب هذه العقارات، يستوي في ذلك إذا كان المالك صاحب السند الصحيح أو الحائز الظاهر وذلك بعد المعاينة التي يجريها الأعوان لسندات إثبات الملكية التي بحوزة المالكين أو من خلال أقوال وتصريحات الملاك والملاك المجاورين[26] .

ففي هذه الحالة يقوم المحقق بإدراج هذه العقارات في حساب يسمى (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح) ويسجل في حساب الدولة مؤقتا من باب الافتراض ، وهو المصطلح على تسميته بالمجهول .

لكن الملاحظ أن فرقة المسح المختلطة بالغت وتقاعست وقصرت إلى حد كبير في أداء مهامها وفق وجه مشروع كون اللجوء إلى الترقيم بالمجهول يعد استثناء على القاعدة ويفترض أن تكون نسبته قليلة جدا، لكن الواقع أثبت عكس ذلك حسب الأرقام المسجلة بحيث في كل إيداع تقريبا نجد أكثر من الثلث مسجل في حساب العقارات غير المطالب بها[27] .

هذه الوضعية التي أصبحت عليها العقارات غير المطالب بها شكلت عائقا قانونيا وإداريا أمام إمكانية تسوية الكثير منها وظلت عالقة بسبب هذا الإشكال مما أدى بالسلطة الوصية ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية

باتخاذ عدة إجراءات تمثلت في إصدار تعليمات لتسوية مثل هذه الوضعيات وكان آخرها المذكرة رقم 4060 التي تضمنها قانون المالية لسنة 2018 .

ثالثا : عدم مطالبة أي شخص بالعقار خلال عملية المسح .

لكي تعطي عملية مسح الأراضي العام النتائج المرجوة منها وتحقق الهدف الذي تولت العمل عليه وهي تطهير وضعية العقارات وتأسيس السجل العقاري، لا بد من احترام بعض القواعد الجوهرية، منها احترام الآجال القانونية بصفة عامة، وتبليغ أصحاب العقارات بانطلاق عملية المسح وتاريخ مرور فرقة المسح، لأن حضورهم في الميدان أمر ضروري للإدلاء بملاحظاتهم وتقديم وثائقهم[28] .

كما أن إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية لمدة (شهر) من شأنه أن يسمح للجمهور بالإطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم والتأكد من مدى مطابقة الوثائق والمعلومات المسجلة على الواقع .

إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها لا سيما عدم تبليغ أصحاب العقارات أو عدم حضورهم، وكذا عدم حرص أعوان المسح على البحث والتحري بشكل جدي وفعال قد يؤدي إلى عدم التعرف على أصحاب العقارات سواء كانوا مالكين أو حائزين، او عدم المطالبة بها أثناء مرور فرقة المسح، مما ينتج عنه عقارات تسجل بحساب المجهول أو حساب العقارات غير المطالب بها .

وبخلاف ذلك فإن هذه المطالبة ينبغي أن تكون وفق الأطر القانونية وبموجب سندات

تتضمن شروط وعناصر إثبات الملكية سواء كانت هذه السندات رسمية أو غير رسمية

بشرط أن يكون معترف بحجيتها من الناحية القانونية . أو أن هذه المطالبة قوامها الحيازة التي يحميها القانون كما يحمي الملكية وتتوافر على جميع مقومات التقادم المكسب .

الجدير بالذكر في هذا الشأن أن شروط التسجيل السابقة تعتبر من الناحية الواقعية غير كافية ليتم بالاعتماد عليها ترقيم العقار في حساب العقارات غير المطالب بها، ذلك أن عملية المسح العقاري التي يقوم بها أعوان المسح تشوبها إشكالات عديدة تسهم في عدم معرفة المالك الحقيقي للعقار أثناء أشغال المسح، بالإضافة إلى عدم وجدية الأعوان في التعاون بطريقة سلسلة مع من يطالب بتسجيل العقار باسمه .

ومن ناحية أخرى فالمنازعات الخاصة بإثبات سند الملكية التي لا تزال مطروحة أمام القضاء وتستغرق سنوات عديدة لمعرفة المالك الحقيقي للعقار تتجاوز في أغلب الحالات فترة ترقيم العقار ترقيما مؤقتا باسم الدولة، بل وقد تتعداها لتتجاوز فترة الترقيم النهائي .

المطلب الثاني: الإجراء الأولي لتسجيل العقارات غير المطالب بها .

من المهام الرئيسية للمحافظة العقارية أنها تتولى إتمام إجراءات تأسيس السجل العقاري ويكون ذلك بالترقيم الخاص بالعقارات سواء الترقيم المؤقت أو النهائي، فهذه العملية تتم على مستوى قسم ترقيم العقارات الممسوحة بالمحافظة العقارية كما هو محدد في النصوص القانونية[29] .

طريقة ترقيم العقارات في الحساب غير المطالب به لقيت اهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري، واعتبرت من أهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى كونها تفتح مجالا واسعا للغموض على المستوى الميداني والعملي[30] .

هذه الوضعية قد تنشأ نتيجة عدة أسباب منها افتقاد الشخص الذي يطالب بتسجيل العقار باسمه لسندات إثبات الملكية، واللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشهار بالخروج، ويترتب على ذلك عدم حضور المعنيين لعمليات أشغال المسح في الميدان [31]

وعند استكمال مرحلة المسح العقاري وإيداع مختلف وثائقها بالمحافظة العقارية، ثم

يتولى المحافظ العقاري دراسة الوثائق وتفحصها وتأكده من توافر الشروط المنصوص

عليها في المادة (89) سابقة الذكر، وفي الحالة التي يتبين له لا وجود لأي معلومة عن هذا العقار، ففي هذه الحالة يقوم بتسجيل العقار ضمن العقارات غير المطالب بها حاليا .

أولا : الترقيم المؤقت وفقا لتعديل 2015 .

يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر كما نصت على ذلك المادتين 13-14 من المرسوم 76-63 السالف الذكر، ويخص هذا الترقيم العقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية لفرقة المسح أن حائزيها أو مالكيها الظاهرين يحوزون العقار حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط التي تسمح لهم بالتملك عن طريق التقادم المكسب، ويصبح الترقيم نهائيا بعد انقضاء المدة ولم يسجل فيها أي اعتراض أو تم الاعتراض فيها وتم رفضه، ويسلم للحائز الدفتر العقاري ويصبح بذلك مالكا[32] .

إلا أن الوضع القانوني أختلف وفق ما نصت عليه المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 التي أكدت على ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة .

غير أنه في حالة وجود احتجاج مبرر مدعم بسند ملكية قانوني في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وفي غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة، وبناء على رأي لجنة متكونة من المديريات ذات الصلة بالموضوع يكون المحافظ العقاري مؤهلا للقيام بترقيم العقار المطالب به باسم مالكيه[33] .

وحسب الإجراء الجديد الذي جاءت به المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 فإن العقارات غير المطالب بها ترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة مباشرة مع فتح المجال للاعتراض على هذا النوع من الترقيم من قبل المالك أو الحائز الظاهر وذلك في غضون الخمسة عشر سنة .

والملاحظ على التعديل القانوني لسنة 2015 لم يكن كافيا وشابته بعض الإشكالات وهي :

1- في تعديل 2015 جعل ترقيم العقارات غير المطالب بها لفائدة الدولة مباشرة لمدة سنتين مع أنه لو كان الأمر كذلك لتمت الإشارة إلى ذلك من قبل ممثل إدارة أملاك الدولة العضو بلجنة المسح العقاري .

2- تعديل 2015 أضاف نوع جديد من الترقيمات وذلك لمدة 15 سنة كاملة دون الإشارة إلى النقص الوارد في المادتين 13-14 من المرسوم التنفيذي 76-63 اللتين نصتا على أن هناك نوعين فقط من الترقيمات المؤقتة (لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين) .

3- المادة 67 السالفة الذكر تمنح لأي شخص يحوز على سند صحيح حق الاعتراض على الترقيم النهائي الذي تم باسم الدولة أمام المحافظ العقاري وتكون بذلك قد خالفت ما أكدت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-63 من عدم إمكانية الطعن وإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات إلا أمام القضاء .

ثانيا : الترقيم المؤقت وفقا لتعديل 2018 .

من الناحية العملية نجد أن الأحكام الخاصة بالمادة (23) مكرر المدرجة بموجب المادة (67) من القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 لم يتم العمل بها إلا في حدود ضيقة جدا وذلك نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق[34] .

تدخل المشرع من جديد بتعديل نص المادة (23) مكرر سابقة الذكر وذلك بنص المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 حيث تضمن النص أحكام جديدة فحواها أن يسجل كل عقار تابع لخواص لم تتم المطالبة به خلال عمليات مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" . وليس باسم الدولة ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

يتبين لنا أن المشرع أعطى تسمية جديدة لحساب المجهول والمتمثلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" .

الملاحظ من خلال التعديل الوارد في سنة 2018 أن المشرع جاء بحساب جديد يقوم على مبدأ التقادم المكسب لإيجاد الحلول الممكنة لهذه الوضعية ومن أجل التمكن من إعداد مخطط لجرد الأملاك العقارية كافة، وبالتالي فض حساب المجهول وبصفة قانونية، كما نستنتج أن المشرع لم يجعل العقار ملكا للدولة بصفة تلقائية وإنما جعل مدة (15) سنة مدة انتظار وترقب لربما في هذه الفترة يظهر صاحب العقار ويطالب بتسجيله باسمه ،وبالتالي نلاحظ أن هذه المدة طويلة نوعا ما واعتبارها تشكل ضمانة للحفاظ على الحقوق والممتلكات العقارية المختلفة .

أما بعد استنفاذ أجل خمس عشرة سنة، ولم يتقدم أي شخص للمطالبة بتسجيل العقار باسمه، يرقم هذا الأخير نهائيا باسم الدولة بحسب الوضع العام للترقيم النهائي[35].

والهدف الأساسي الذي قصده المشرع الجزائري من وراء تمديد مدة الترقيم المؤقت لهذه الطائفة من العقارات من سنتين إلى 15 سنة كاملة كعقارات غير مطالب بها وليس ترقيما نهائيا باسم الدولة مباشرة يمثل حماية لحقوق ملكية الأشخاص، فلربما خلال هذه الفترة يظهر مالكين أو حائزين فعليين للعقار محل الترقيم مما يساعد على تطهير أكثر وأدق للملكية العقارية[36].

المبحث الثاني

الإجراءات الإدارية للتسوية

للوقوف على الطريقة التي عالج بها المشرع الجزائري المنازعات التي تعترض عملية تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، لا بد من تحديد الإجراءات الإدارية للتسوية والتي تختلف بحسب طبيعة السند المقدم ممن يدعي تملكه أو حيازته للعقار، ثم الإشكالات التي تترتب عن عملية التسوية.

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للتسوية

تسوية العقارات التي سجلت في حساب العقارات غير المطالب بها يعد أمر مهم وهو ما يعني إيجاد حلول فورية وفعالة لهذه المشكلة، ومن هنا جاءت فكرة التسوية وليس التصفية التي كانت تعني الترقيم التلقائي لصالح الدولة، والتسوية الإدارية للعقارات التي تم ترقيمها مؤقتا تختلف بحسب طبيعة السندات التي يحوزها المعترض في دعم طلبه وهي كالتالي:

أولا: حالة العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة

هذه الحالة تتعلق بوجود سندات ملكية قانونية، تم إشهارها بالمحافظة العقارية لدى المعني، ومن أمثلة هذه السندات الرسمية نجد العقد الرسمي، العقد الإداري، الحكم القضائي أو العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/1/1، وعند تأكيد المحافظ العقاري من صحة هذه السندات يمكنه تحويل الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي ومن ثم يسجل العقار باسم مالكه ويعطيه ترقيما نهائيا[37] .

يقوم المحافظ العقاري بدور أساسي في التسوية الإدارية الخاصة بالعقارات التي لها سندات مشهرة، وفي سبيل ذلك وحتى تكون عملية التسوية قانونية ونهائية ومن تم تسليم الدفاتر العقارية والوصول إلى هذه المرحلة النهائية لا بد من القيام بمجموعة من الإجراءات الضرورية بمجرد تلقيه طلبات التسوية التي يتم قيدها في سجل خاص بالاعتراضات مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري، وممسوك على مستوى المحافظة العقارية بحسب تاريخ تسجيلها ليذكر فيه كل ما يتعلق بالمعترض والعقار المعترض عليه[38].

ومن جهة ثانية يتأكد المحافظ العقاري من عدم انقضاء آجال التسوية المقررة قانونا والمحددة ب : 15 سنة كاملة تبدأ من تاريخ استلام وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل التسوية، والتأكد أيضا من أن العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة (23) مكرر، مع عدم وجود أية عريضة لدعوى قضائية مشهرة تكون إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري طرفا فيها .

ويتولى المحافظ العقاري أيضا تحويل العقارات المرقمة في حساب الدولة - التي كانت في حساب المجهول أو تلك المرقمة طبقا للمادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 – إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بعد التنسيق مع مصالح مسح الأراضي .

وتبعا لذلك يقوم المحافظ العقاري بدراسة السند المقدم من طرف المعترض والتأكد من إشهاره بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه .

كما يتأكد المحافظ العقاري من عدم وجود عريضة تتضمن رفع دعوى قضائية مشهرة ويتم ذلك أيضا بالنظر إلى البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع طلب التسوية، حيث يستثنى من التسوية الإدارية العقارات

التي أشهرت بشأنها دعاوى قضائية وذلك بنص المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 بنصها: (... في غياب دعوى قضائية قائمة ...) والأمر هنا واضح فإذا أختار صاحب المصلحة التسوية القضائية، ففي هذه الحالة ينبغي انتظار صدور الحكم القضائي ولا يمكن طلب التسوية الإدارية[39].

أما إذا كان العقار المطالب به له سند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري من أجل التأكد من أن السند مشهر فعلا وأنه يمثل حقا قائما .

الإجراء التالي الذي يقوم به المحافظ العقاري يتمثل في مراسلة المدير الولائي لأملاك

الدولة وذلك من أجل البت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة وذلك في حالة ما إذا أفضى الفحص الأولي الذي قام به إلى توفر شروط التسوية للتأكد من وجود أو عدم وجود حقوق لصالح الدولة على العقار المعني .

وبعد هذه المرحلة تتم مراسلة المدير الولائي لمسح الأراضي من قبل المحافظ العقاري للتأكد من مطابقة السند المحتج به مع المراجع المسجلة في عملية المسح (البلدية، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية) وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات .

والهدف من هذا الإجراء هو مطابقة العقار المذكور في السند المشهر المقدم من طرف المعترض مع وثائق المسح، والتأكد من أن هذا العقار هو نفسه الذي يحمل المراجع المسحية المقدمة في الطلب، وأنه مرقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح .

ونتيجة لما سبق يمكن القول أنه إذا كانت نتيجة الاعتراض إيجابية وثبتت ملكية المعترض للعقار الذي سبق تسجيله ضمن قائمة العقارات غير المطالب بها، يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقار ترقيما نهائيا باسم مالكه، وفي الحين مراسلة مصالح مسح الأراضي قصد تحبين وثائق المسح الممسوكة لديها . وتسجيل العقار في حساب صاحب الترقيم النهائي[40].

باستيفاء هذه الإجراءات تتم عملية ترقيم العقار محل الاعتراض ترقيما نهائيا وهذا الإجراء يعتبر قرارا إداريا يصدره المحافظ العقاري تكون قد تمت عملية التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح لفائدة صاحب الطلب بسند مشهر.

أما في الحالة التي لم تتم فيها التسوية الإدارية فإن صاحب الطلب يبلغ بالسبب الذي حال دون إجراء التسوية.

وتبقى نقطة أخيرة لا بد من الإشارة إليها وهي في حالة عدم الاعتراض على التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها وعدم ظهور المالك في خلال مدة 15 سنة يسجل العقار مباشرة باسم الدولة، ونجد أن الدولة حسنا فعلت، لأن الشخص الذي لم يطالب بعقاره طيلة هذه المدة يعتبر ذلك تنازل ضمني منه عن حقه، وأن هذا العقار ليس له مالك وبالتالي فإن الدولة تحل محله على أساس أنه مال ليس له مالك، وضمن المجهودات التي تقوم بها الدولة لإتمام عملية المسح والجرد العام فإنه كان لزاما عليها

أخذ مثل هذا الموقف لمواصلة عملها، ويبقى التقاضي واللجوء إلى القضاء حقا دستوريا لصاحب العقار أن يثبت ملكه وتبرير غيابه لاسترداد عقاره[41].

ثانيا : حالة وجود سندات ملكية غير مشهرة

قد لا يجوز الأشخاص الذين يطالبون بالعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على سندات مشهرة لكنهم في الوقت نفسه يمكن أن يحوزوا على سندات قانونية لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية لكنها غير مشهرة، كما يمكن أن يقدموا طلباتهم بناء على الحيازة الفعلية في غياب سندات مشهرة أو سندات غير مشهرة .

فالسند غير المشهر قد يكون سند رسمي أو سند عرفي ومثالها العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 75-74 ولم تشهر بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار، كما تشمل هذه الطائفة من السندات العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر 70-91 المتعلق بمهنة التوثيق[42] المحررة من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين .

وتفسر أيضا سندات ذات حجية العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا حسب نص المادة 328 من القانون المدني وذلك قبل تاريخ 1971/01/01 .

أما في حالة الطلبات المدعمة بالحيازة الفعلية فينبغي أن تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني وينبغي أيضا أن ترفق طلبات التسوية بالوثائق الدالة على ممارسة الحيازة الفعلية من قبيل الوثائق الجبائية، شهادة الحيازة، عقود التعمير، القرارات والعقود التي تصدر عن الإدارة العمومية.

ولتسوية الطلبات المتعلقة بالعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها والمدعمة بسندات غير مشهرة أو الحيازة الفعلية تدخل ثلاث جهات وهي : مصالح الحفظ العقاري ومصالح مسح الأراضي، ومصالح أملاك الدولة.

1- إجراءات التسوية الإدارية أمام مصالح الحفظ العقاري .

تلعب مصالح الحفظ العقاري دورا أساسيا في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو الحيازة الفعلية بالنسبة لإعادة ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء عملية أشغال المسح .

فالمحافظ العقاري يقوم بدور أساسي في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة الفعلية، على الرغم من أن هذا النوع من الطلبات

يقدم في الأساس أمام مدير الحفظ العقاري .

يتمثل دور المحافظ العقاري في الرد على طلب المعلومات المقدمة من المدير الولائي للحفظ العقاري في أجل 15 يوما عندما يباشر المدير الولائي للحفظ العقاري التحقيق في جدية الطلبات المقدمة له، للتأكد من أن صاحب الطلب ليس له أي سند مشهر آخر على مستوى المحافظة العقارية على نفس العقار، والتأكد أيضا من أن السند أو الوثيقة غير المشهرة المدعمة للطلب غير مستعملة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى .

كما يتولى المحافظ العقاري إفادة المدير الولائي للحفظ العقاري وجود أو عدم وجود دعوى قضائية مشهرة موضوعها طلب التسوية .

ومن المهام التي تندرج في إطار التسوية الإدارية والتي يتكفل بها المحافظ العقاري الترقيم المؤقت للعقار المطالب به في السجل العقاري باسم صاحب الطلب بناء على تبليغ المدير الولائي للحفظ العقاري، وذلك في حالة أثبتت البحوث والتحريات أن ملكية أو حيازة صاحب الطلب قائمة، يبدأ تاريخ الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى المدير الولائي للحفظ العقاري[43].

كما يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقار ترقيما نهائيا باسم الدولة أو الجماعات المحلية أو الوقف حسب مراسلة مدير الحفظ العقاري وذلك بعد النتيجة المتحصل عليها في إطار معالجة مدير الحفظ العقاري للطلبات المقدمة أمامه[44] . وتبع ذلك كمرحلة أخيرة الترقيم النهائي للعقار باسم الدولة بعد نهاية آجال خمس عشرة (15) سنة وعدم تسجيل أي طلبات تسوية .

2- إجراءات التسوية الإدارية أمام المدير الولائي للحفظ العقاري .

التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو تلك المقدمة على أساس الحيازة تقدم مباشرة أمام المدير الولائي للحفظ العقاري وهو من يختص بالتحقيق في هذه الطلبات وذلك من خلال الإجراءات التالية :

يتلقى المدير الولائي للحفظ العقاري طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة ويتأكد من ممارسة الحيازة الفعلية للعقار المطالب به قبل تاريخ مرور فرقة المسح، وتتم عملية إخطار المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المطالب به، قصد التأكد من أن صاحب التسوية ليس له سند مشهر آخر على العقار المطالب به.

يتأكد المدير الولائي للحفظ العقاري من عدم انقضاء آجال السنتين من تاريخ إيداع

وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ويتولى أيضا مراسلة المدير الولائي لأملاك الدولة في أجل ثمانية (08) أيام بعد التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية للحصول على الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المعمول به المتعلق بالأملاك الوطنية

بالموازاة مع ذلك تتم مراسلة مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي وذلك للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع .....

وفي الأخير يتم تبليغ الجهة التي تم الترقيم النهائي لقائدها على سبيل الإعلام حسب الحالة (أملاك الدولة، الجماعات المحلية، مديرية الشؤون الدينية والأوقاف) وفي كل الحالات يبلغ صاحب طلب التسوية بنتائج التحقيق إيجابا أو سلبا .

3- إجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة .

تتدخل مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة في إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها والمدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس الحيازة

أ - إجراءات التسوية الإدارية أمام مصالح مسح الأراضي .

الدور الرئيسي لمصالح مسح الأراضي يتمثل في عملية مسح الأراضي العام وتسجيل العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح في الحساب الخاص بها[45] (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح) .

وأما دور مصالح المسح فيما يتعلق بطلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية فإن هذا الدور يتمثل في الآتي :

- تبليغ الرد مرفق بمحضر تعيين الحدود إلى مدير الحفظ العقاري وذلك من خلال شهر واحد من تلقيها طلب التحقيق من مدير الحفظ العقاري، ويأتي الرد بعد مطابقة العقار موضوع الطلب مع المراجع المسحية، وكذا التأكد من أن العقار المطالب به هو ذاته العقار الذي تنطبق عليه المراجع المسحية المطالب بها والمرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها .

- تتولى مصالح مسح الأراضي التأشير على وثيقة القياس المقدمة بسعي وعلى نفقة صاحب الطلب في حال تعلق الأمر بجزء من مجموعة ملكية وأيضا في نفس الآجال السالف الذكر وهو شهر واحد .

ب- إجراءات التسوية الإدارية أمام مصالح أملاك الدولة .

بالنسبة لإجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على

أساس الحيازة الفعلية التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة فإن هذه الأخيرة توكل لها بصفة عامة توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال أملاك الدولة، ولكن دور مصالح أملاك الدولة يبدو أكثر أهمية إذا ما تعلق الأمر بالطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو الحيازة الفعلية، وذلك لإمكانية وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به نظرا لعدم حيازة طالب التسوية لسند مشهر.

يتمثل دور مصالح أملاك الدولة في الرد على مراسلات مدير الحفظ العقاري خلال أجل (02) شهرين، فبعد تلقي المدير الولائي لأملاك الدولة لطلب التحقيق حول الوضعية القانونية للعقار محل التسوية الإدارية من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري في إطار معالجته لطلب التسوية لعقار مطالب به إما مدعم بسند غير مشهر أو على أساس ممارسة الحيازة الفعلية يقوم هذا الأخير بطلب التحقيق من رئيس مفتشيه أملاك الدولة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المطالب به و ينبغي في هذه الحالة أن يكون الرد واضحا في وجود حقوق تعود للدولة من عدمه، مع ضرورة تبرير الطريقة التي تم بها اكتساب الدولة لهذا العقار.

كما تتولى أيضا مصالح أملاك الدولة تقديم معارضات على الترقيم المؤقت الناتج عن معالجة طلبات التسوية أمام المحافظ العقاري المختص إقليميا ضمن أجل سنتين (02) من تاريخ تقديم طلب التسوية طبقا للتنظيم المعمول به، عندما يتم اكتشاف أن هناك حقوق تعود للدولة .

المطلب الثاني: الإشكالات الناتجة عن عملية التسوية الإدارية وفقا للمادة (89) من قانون المالية لسنة 2018.

قصد تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول وتطهير وضعيتها أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية مجموعة من المذكرات والتعليمات الغرض منها التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول، ومن أهم هذه التعليمات نجد التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/02 المتعلقة بكيفية تسوية

العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهرة، والتي يمكن تسويتها لفائدة أصحابها حتى وإن أصبح الترقيم نهائيا باسم الدولة.

بعد ذلك جاءت التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 2004/03/04 والتي جاءت لإيجاد حلول قصد تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي يفتقد أصحابها لسندات ملكية مشهرة .

ونتيجة تطبيق أحكام المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 فإنه قد ترتب على ذلك التطبيق عدة إشكالات قانونية كانت أهمها المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31 .

فالعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل هذا التاريخ يتم إدماجها مباشرة في الحساب الجديد المسمى "**حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي**"

ومن ثم تتم تسويتها وفقا للكيفيات الجديدة المنصوص عليها بالمادة (89) من قانون المالية لسنة 2018[46].

كما ظهرت إشكالات قانونية جراء تطبيق أحكام المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 ويتعلق الأمر هذه المرة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015[47].

تدخل المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2015 وذلك باستحداث المادة (23) مكرر في الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبحسب نص المادة (23) مكرر سالفة الذكر المدرجة ضمن المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 على أن العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي، تسجل وترقم باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين، إذا طالبوا بها خلال أجل حددته أحكام المادة السابقة بخمسة عشر سنة ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية، كما نصت على استحداث لجنة تتولى دراسة وتسوية العقارات التي يملك أصحابها سندات ملكية مشهرة فقط .

ونتيجة للصعوبات التي عرفها تطبيق المادة (23) مكرر من الأمر 75-74 المذكور أعلاه خاصة فيما يتعلق بتشكيلة اللجنة وتنظيمها وغلق الباب أمام التسوية الإدارية للأشخاص الذين لا يحوزون على سندات ملكية مشهرة، لكنهم في الواقع يحوزون

العقارات وتوارثوها أبا عن جد، كما أن إعادة النظر في الترقيم النهائي إداريا منافيا

لمفهوم الترقيم النهائي الذي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء[48] .

وعلى الرغم من ذلك فقد تم تسجيل بعض العقارات من قبل مصالح مسح الأراضي سواء مباشرة سجلت باسم الدولة، أو سجلت في حساب يسمى " الدولة مالكة مفترضة " على مستوى بعض الولايات، وعلى ذلك يجب تحويلها إلى الحساب الجديد المسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " حتى تتم تسويتها وفقا للإجراء الجديد الذي تضمنته المادة (89) السالفة الذكر.

وينبغي الإشارة وخاصة بعد دخول الإجراءات الجديدة واعتماد حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح أن تحويل العقارات المسجلة في حساب " الدولة مالكة مفترضة " لا يثير أية إشكالية، على خلاف العقارات المسجلة باسم الدولة مباشرة، حيث يتطلب تحويلها إلى الحساب الجديد فرز مسبق على استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها ليتسنى استخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط بسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح وبعدها يتم تطهير وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 .

الخاتمة:

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وجسده من خلال الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/12/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري من أجل تطهير الملكية العقارية .

ومع تقدم عمليات المسح وظهور حالات لم يقرها القانون، بل كانت وليدة الواقع العملي وهي العقارات التي لا يعرف مالكيها أثناء أشغال المسح وتسمى بحساب المجهول سابقا .

كما أن العقارات غير المطالب بها أفرزت إشكالا عويصا، حيث عرفت انتشارا واسعا بالنظر إلى عدد الملكيات العقارية الممسوحة فعليا، بحيث أن نسبة معتبرة من العقارات الممسوحة تم إغفالها في عملية المسح وأدرجت في حساب العقارات غير المطالب بها .

ولإيجاد حل لهذه الطائفة من العقارات تدخل المشرع بعدة قوانين ضمنها تدابير مختلفة في الموضوع ووضع الحلول المناسبة لها، بداية بالنص على ترقيم كل العقارات التي لا يعرف مالكيها أو حائزيها خلال عمليات مسح الأراضي باسم الدولة مع إمكانية تسويتها

لفائدة الملاك المحتملين إذا طالبوا بها خلال 15 سنة كاملة، وبموجب سند مبرر وفقا لما

نصت عليه المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 .

كما يمكن ترقيم هذه العقارات ترقيما مؤقتا كعقارات غير مطالب بها ولمدة 15 سنة أيضا مع إمكانية تسويتها لفائدة المعترض الذي يحوز على سند ملكية مشهر أو غير مشهر، أو وفقا لقواعد الحيازة الفعلية للعقارات بحسب الإجراء الجديد للتسوية الإدارية الذي تضمنته المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018.

وبتدخل المشرع في قانون المالية لسنة 2018 وبموجب المادة (89) منه تغير إسم الحساب المجهول الذي كان معمول به سابقا إلى حساب جديد يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويرقم العقار فيها ترقيما باسم الدولة بصفة نهائية بعد مرور 15 سنة كاملة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ومن ثم ينبغي على أعوان المسح أن يقوموا بمهامهم بكل جدية وإيلاء العملية الاهتمام الكافي وعدم التسرع بهدف الانتهاء من إتمام عمليات المسح العام للأراضي .

بالإضافة إلى ذلك ينبغي على كل الجهات المعنية بعملية المسح والترقيم والتسوية الإدارية أن يجعلوا هدفهم الأول هو إنجاز التسوية الإدارية وتسخير كل الإمكانيات لتحقيق ذلك بدل الإحالة على القضاء بحجة أن القضاء كفيل بذلك، خاصة وأن القانون الجديد فتح باب التسوية الإدارية وجعلها هي الأساس وليس استثناء .

ولتجسيد الهدف الأساسي للمشرع الجزائري من خلال التعديلات المتتالية ولأجل العمل على تطهير الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري، وكذا التطبيق الفعلي للتعديلات الأخيرة المدرجة بقانون المالية لسنة 2018 والمذكرة التوضيحية رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتجسيدها واقعيا .

من خلال هذه الدراسة المتواضعة نقترح ما يلي :

1- على المشرع تعديل المادتين 13-14 من المرسوم التنفيذي 76-63 وذلك بإضافة نوع جديد من الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، كما تضمنته المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 .

2- أن يضيف المشرع بندا يتم النص فيه على أن العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهرة ولم يطالبوا بها حتى بعد مرور 15 سنة لا تسجل باسم الدولة إلا بعد مرور

33 سنة ويحق لهم استثناء استرداد عقاراتهم عن طريق القضاء بعد انقضاء المدة

المذكورة أعلاه .

3- ضرورة التنسيق بين جميع الجهات المتدخلة في عملية التسوية من أجل تنظيمها من الناحية التطبيقية وخاصة ما تعلق باحترام الآجال المنصوص عليها، والتحقق من دقة المعلومات الخاصة بأصحاب الحقوق على العقارات المعنية بالعملية .

4- الرفع من المستوى التكويني للموظفين المكلفين بعملية التسوية الإدارية لتتمكن الجهات المعنية من التحكم في العملية وذلك بإخضاعهم لتكوين أكاديمي وقانوني وإقامة التربصات والورشات التطبيقية واطلاعهم دوريا على ما يستجد من معلومات متعلقة بعملية التسوية الإدارية.

الهوامش

(1) – الأمر رقم : 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ، رعدد : 92 لسنة 1975 .
وأنظر المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ، رعدد : 30 لسنة 1976 ، والمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ، رعدد : 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 ، ج ، رلسنة 1993 .

(2) مجيد خلفوني : نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، دار هومة الجزائر ، الطبعة الرابعة 2014 ، ص 13 وما يليها ، إذ أنه في نظام الشهر الشخصي يتم رصد التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية عن طريق جرد كافة التصرفات التي تنصب على العقارات بإسم الشخص المتصرف في العقار. في حين أن نظام الشهر العيني يعتمد على البيانات التي تسجل على العقار.

(3) الدفتر العقاري إتخذه المشرع الجزائري دليل قوي مثبتا للملكية العقارية وهذا طبقا للمادة 19 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر ، إذ يسلم لمالك العقار المسموح ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية .

(4) تنص المادة (02) من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر على ما يلي : " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " .

(5) تتمثل عملية القيد في السجل العقاري في مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية والغرض منها هو إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت هذه التصرفات أصلية أو تبعية . منشئة لحقوق أو كاشفة عنها ، ناقلة أو مزيلة ، فهذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها . لمزيد من التفاصيل راجع : ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية ، دار هومة ، الجزائر طبعة 2013 ، ص 51 .

(6) راجع في ذلك المادة (08) والمادة (09) من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
فالمحافظ العقاري من الناحية العملية يتولى تحرير محضر تسلم وثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة ، النسخة الأولى ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تمت فيها عملية المسح ، حيث يقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسلم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية ، في حين ترسل النسخة الثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ، وترسل النسخة الثالثة لمدير أملاك الدولة ، أما النسخة الرابعة تحتفظ بها مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية . راجع ذلك في : جمال بوشناقة : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 134 .

(7) لطيفة بن حمود : منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 ، مجلة العلوم الإنسانية ، عدد 52 ديسمبر 2019 ، المجلد ، أ ، ص ، 08 .

(8) تنص المادة (1/12) من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم على أنه : " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ".

(9) – تنص المادة (13) من المرسوم 76-63 السالف الذكر على "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر يجري سريانها إبتداء من يوم الترقيم ، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال .
ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي إعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الإعتراضات التي تكون قد حدثت ".

(10) تنص المادة (14) من المرسوم 76-63 سابق الذكر على أنه : "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها إبتداء من يوم إتمام هذا الترقيم ، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.
ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد إطلع عليها في غضون ذلك ، عن طريق أي شخص معني " .

(11) راجع : نعيمة حاجي : المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ، ص 99 .

[12] عمار بوضياف : المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة العدد التجريبي ، أفريل 2006 ، ص 50 .

[13] لطيفة بن حمود : مرجع سابق ، ص 39 .

[14] القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر ، عدد 76 لسنة 2017 .

[15] القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر ، عدد 78 لسنة 2014 . إذ تنص المادة (67) منه على ما يلي : " ... يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا بإسم الدولة.

في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكه " .

[16] بن بوعيشة شهيناز: حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية ، مقال منشور بمجلة القانون والعقار ، ومخبر القانون والعقار ، جامعة البليدة -2- الجزائر المجلد السادس عدد 11 ، ص 89 .

[17] لطيفة بن حمود : مرجع سابق ، ص 40 .

[18] المادة (89) لسنة 2017 تنص على ما يلي : " تعدل أحكام المادة (23) مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وتحرر كما يأتي " .

المادة (23) مكرر : " يسجل كل عقار تابع لخواص ، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى –حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي- ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية شهر خلال الآجال المذكورة أعلاه ، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة ، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي ، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه .

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به ، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي ، بالترقيم المؤقت للعقار غير المطالب به لمدة سنتين (2) بإسم المعني ، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب .

إذ تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية ، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد إستنفاذ أجل خمسة عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائيا بإسم الدولة "

[19] المذكرة رقم 4060 المحررة بتاريخ 05 أفريل 2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .

[20] – تنص المادة (23) مكرر فقرة -1- على : " يسجل كل عقار تابع للخواص ، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى – حساب العقارات غير المطالب بها ...".

[21] بالرجوع إلى المادتين (1-2) من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فالأملاك الوطنية تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة .

[22] الأملاك الوقفية هي الأملاك التي حبسها مالكها بإرادته ليجعل التمتع بها على وجه الدوام والتأبيد لتنتفع بها جهات خيرية ، ويوجد نوعان من الوقف عام ، وخاص ، والوقف الذي نعنيه هو الوقف العام ، حيث عرفته المادة (1/6) من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالوقف على أنه ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات ... تنفرد الأملاك الوقفية بخصائص تميزها عن غيرها من الملكيات تنصب خصوصا في كون الوقف تصرف تبرعي أساسه الإرادة المنفردة وإذا نشأ الوقف صحيحا زال معه حق الملكية ويبقى الإنتفاع للموقوف عليهم ويتمتع الوقف بالشخصية المعنوية على وجه التأييد ، أنظر المواد : 3-4-5-17 من القانون السالف الذكر.

[23] عرفت المادة (27) من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها " .

المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، ص 02 .

[24]. المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، ص 02

[25] التعليمة رقم 16 الصادرة بتاريخ 1998/05/24 عن المديرية العامة كالأملاك الوطنية 42 .

[26] لطيفة بن حمود : المرجع السابق ، ص 42.

[27] شامي أحمد : إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة إبن خلدون ، تيارت ، المجلد الرابع ، العدد 02 لسنة 2019.

[28] سعدي نصر الدين : التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح ، مذكرة ماستر حقوق تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2018-2019 ، ص 22.

[29] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري .

[30] سماح ورتي : المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الشيخ الغربي التبسي ، تبسة 2005-2006 ، ص 72.

[31] من الأسباب الرئيسية التي ساهمت في إزدياد حساب العقارات غير المطالب بها ، كواقعة قانونية فرضها الواقع وأصبحت تشكل عائق أمام العملية المسحية برمتها هي عدم جدية فرق المسح العام للأراضي مما أدى إلى عدم دقتها في أداء مهامها والمهام المنوطة بها قانونا ، مما دفع في الكثير من الحالات برفض إستلام وثائق المسح من مصالح المسح بسبب النسبة العالية للعقارات غير المطالب بها ، ويطلب المحافظ العقاري إعادة النظر فيها مجددا من طرف فرق المسح وخاصة في المناطق الحضرية لأنه أمر غير مقبول وجود عقارات في الوسط الحضري وتكون مجهولة المالك .

[32] بن بوعيشة شهيناز : مرجع سابق ، ص 88 .

[33] حسب المادة 2/67 من قانون المالية لسنة 2015 فإن اللجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري ، والمحافظة العقارية ، وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية.

[34] المذكرة 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها السالفة الذكر ، ص 10 .

[35] – الإعتراض على الترقيم النهائي لا يمكن إعادة النظر فيه أمام المحافظ العقاري ، بل على المعترض التوجه إلى القضاء إذ لا يمكن بأي حال الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء وفقا لما تنص عليه المادة (01/16) من المرسوم التنفيذي 76-63 السالف الذكر.

وأكدت على ذلك المحكمة العليا في قرارها 282811 الصادر بتاريخ 2005/02/23 عن الغرفة العقارية وقضت على أنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء .

[36] لطيفة بن حمود : مرجع سابق ، ص 45 .

[37] بن بوعيشة شهيناز : مرجع سابق ، ص 89 .

[38] التعليمة رقم 4060 ، مرجع سابق ، ص 04 ، 05.

[39] المادتين : 17-519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وكذا المادة (35) من قانون المالية لسنة 2019 .

[40] تتم مراسلة مصالح مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري بواسطة إرسال محضر (يسمى محضر تغيير الملاك) نموذج (إ.ع رقم 12) .

[41] بن بوعيشة شهيناز : مرجع سابق ، ص 94 .

[42] الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بمهنة التوثيق ألغي بموجب القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة التوثيق، ج، ر عدد 14 لسنة 2006..

[43] من المهام التي يقوم بها المحافظ العقاري في إطار التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو الحيازة الفعلية بالنسبة للعقارات غير المطالب بها هي تلقي المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت ومعالجتها طبقا لأحكام المادة (15) من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/26 المعدل والمتمم .

[44] يتولى المحافظ العقاري الترقيم النهائي للعقار لصاحب الترقيم المؤقت بعد نهاية أجل (02) سنتين ، في ظل غياب تسجيل أي معارضة .

[45] قبل صدور المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 كان الحساب الذي تسجل فيه العقارات التي لم يتم التعرف على مالكيها أو حائزيها في حساب يسمى (المجهول) لكن بعد صدور المذكرة السالفة الذكر المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المذكورة أعلاه أصبح الحساب الذي تسجل فيه بحساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ".

[46] ملاحظة تخص طلبات التسوية التي تمت وفقا للإجراءات المعمول بها سابقا ، والتي كانت محل قرار بالرفض لأسباب متعلقة بالموضوع ، لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة ، أما طلبات التسوية التي كانت محل قرار رفض بسبب إنقضاء أجل قبول الطلبات فإنه يمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة .أنظر ذلك في : لطيفة بن حمود : مرجع سابق ، ص 50 .

[47] القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ، ر، عدد 78 لسنة 2015 .

[48] تنص المادة (16) من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء ..." .

الأطر القانونية لصلاحيات المحافظ العقاري في تسوية نزاعات الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري

الدكتورة: حمايتي صباح
جامعة الوادي (الجزائر)
sabah629@gmail.com
طالبة الدكتوراه: منقر نفيسة
جامعة تيارت (الجزائر)
nafissamenagguer@gmail.com

****

ملخص:

يعد المحافظ العقاري من بين الآليات الفعالة التي وضعها المشرع الجزائري في عملية الحفظ العقاري وتطهير الملكية العقارية، حيث خول له المشرع عدة مهام وصلاحيات واسعة وذلك من خلال إصداره لعدة نصوص تشريعية و مراسيم تنفيذية أهمها الأمر 74/75 والمرسوم 63/76 و المرسوم 62/76 ،وذلك بدءا بتأسيس السجل العقاري الذي يكون نتيجة إيداع وثائق المسح العام للأراضي على مستوى المحافظة العقارية، و الذي يكون عن طريق إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بهذه العقارات الممسوحة حيث يقوم المحافظ العقاري بإجراء الترقيمات العقارية (مؤقت أو نهائيا) والتي تختلف حسب نوعية الوثائق المودعه لديه، ومدى حجيتها في الملكية العقارية.

إلا أن محل دراستنا ركزنا على الترقيم المؤقت وماهي الإجراءات الإدارية في حالة نشأت إعتراضات و الإحتجاجات على مستوى المحافظة العقارية والتي تكون أمام المحافظ العقاري في شكل تسوية الإدارية، والتي تكون إما بإجراء عملية الصلح في حالة حدوث نزاع بين المتخاصمين حول هذا الترقيم المؤقت، أو تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول .

الكلمات المفتاحية: الترقيم المؤقت، حساب المجهول، محاولة الصلح، المحافظ العقاري.

مقدمة:

لقد أحاط المشرع الجزائري الملكية العقارية بحماية قانونية عن طريق التشريعات المختلفة، حيث أوجد لها الهياكل الإدارية التي تسهر عليها، كمديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات و كذا المحافظات العقارية على مستوى البلديات وهذه الأخيرة تلعب دورا كبيرا على المستوى المحلي ممثلة في شخص المحافظ العقاري.

فهو يقوم بإعداد السجل العقاري والذي يعتبر المرجع الرئيسي للتصرفات المنصبة على العقارات، فالملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل إلا اذا تم شهرها .

كما يقوم المحافظ العقاري كذلك بعملية تأسيس و مسك السجل العقاري وشهر العقود ، وله أهمية بالغة لكونه أحد الآليات الفعالة في عملية الحفظ العقاري وتطهير الملكية العقارية ، وله كذلك دور كبير في مجال النظر في النزاعات العقارية المتعلقة بهذه الحقوق العقارية أثناء فترة الترقيم المؤقت، وهي ما يسمى بالتسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري ،أي التي تكون على مستوى المحافظ العقاري دون اللجوء الى القضاء ، حيث يقوم في ظل هذه المرحلة ، باجراء محاولات الصلح أو عدمه بشأنها، وتحرير محاضر لذلك، والذي يكون نتيجة نزاعات واعتراضات المثارة عن ترقيم عقاري مؤقت هذا من جهة ومن جهة أخرى و في ظل هذه المرحلة ، يقوم المحافظ العقاري بتسوية الإشكالات المثارة عن الترقيم المؤقت للعقارات في حساب المجهول وهي لتلك العقارات التي غاب مالكها أو لنتيجة حالة تعسفية لأعوان المسح مهما كان فهي حالة مادية موجودة على أرض الواقع ، التي على أساس ذلك تدخل المشرع لإيجاد طرق تسوية من خلال مجموعة من التعليمات والمذكرات لدى الهيئات المتدخلة او تلك المؤسسة للسجل العقاري فهنا اعطى المشرع امكانية استدراك الترقيم المسجل في حساب المجهول ، وترقيمه بإسم مالكه ويكون ذلك في مدة الترقيم المؤقت وذلك حسب السند المحتج به ، والقضاء على الحساب المجهول ، وعلى هذا الأساس قمت بطرح الإشكالية التالية : فيما تتمثل صلاحيات المحافظ العقاري في فض نزاعات الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية إرتائينا الى التقسيم الثنائي لهذا الورقة البحثية تناولنا في المبحث الأول سلطة المحافظ العقاري في مصالحة الخصوم لتسوية نزاعات الترقيم المؤقت، أما المبحث الثاني فقد تم تناولنا سلطة محافظ العقاري لتسوية للعقارات في حساب المجهول لصالح الدولة .

المبحث الأول:

سلطة المحافظ العقاري في مصالحة الخصوم للتسوية نزاعات الترقيم المؤقت

تعد عملية الترقيم العقاري عملية قانونية ذات أهمية كبيرة، وعليه وجب على المحافظ العقاري القيام بها مباشرة بعد إستلامه لوثائق مسح الأراضي ، وعليه إن عملية الترقيم العقاري اللاحقة لإيداع وثائق المسح بالحافظات العقارية والتي تتم وفق لأحكام المرسوم 63/76 المؤرخ في 25مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم[1] ،وقصد الحفاظ على الملكية العقارية والتكفل الجيد بالإعتراضات الواردة عن الترقيمات العقارية المؤقتة و التي نصت عليها كل من المواد 13 و14 من المرسوم 63/76 ،وهذا مما جعل بالمشرع الجزائري الى تبني نظام الصلح وذلك بهدف حل الخلافات بين المتخاصمين ، الذي جاء ليعالج الإعتراضات والاحتجاجات المرفوعة من قبل من له مصلحة جراء عملية الترقيم المؤقت.

وذلك طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، و التي منحت سلطة واسعة للمحافظ العقاري لإجراء الصلح بين المتنازعين على الترقيم العقاري المؤقت دون الترقيم النهائي ، وعليه يحق لكل شخص يريد إشهار حقوقه الواقعة على العقار المرقم ترقيما مؤقتا، إبداء اعتراضه عن طريق

تقديم إحتجاج مكتوب إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها ، أو تسجيل اعتراضاته في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية[2].

المطلب الأول : مجال تطبيق الصلح وإجراءاته

يعتبر الصلح الطريق البديل عن القضاء وهو إجراء يرمي الى حل الخلافات بين لمتخاصمين بطريقة ودية وفض النزاعات بأقل جهد ويكون على مستوى المحافظة العقارية [3]، والصلح إما يكون تلقائيا من قبل الأطراف أو بتدخل المحافظ العقاري[4]، فهو نتيجة عن الإعتراض الناتج عن الترقيم المؤقت وهو نظام كسائر الأنظمة القانونية يمر عبر مراحل لتحقيقه ، وله مجال معين لتحقيقه أو بالأحرى لتطبيقه .

الفرع الأول : نطاق تطبيق الصلح

يكون تطبيق عملية الصلح على مستوى الترقيمات العقارية التي يقوم بها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية ، أين يقوم بترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيما نهائيا للعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مثبتة قانونا والذي لا يثير أي إشكال أمام المحافظ العقاري ، ولا يمكن الإعتراض عليه إلا أمام القضاء إلا في الحالات الإستثنائية ،أو الترقيم المؤقت فهو يثير عدة إشكالات أمام المحافظ العقاري ، ويمكن الإعتراض عليه أمام المحافظ العقاري الذي بدوره يقوم بعملية الصلح بين المتنازعين ، بإعتبار الترقيم المؤقت هو النطاق الحيوي لإجراء عملية الصلح. وهذا الإعتراض يتحقق في :

1- **الإعتراض على الترقيم المؤقت**: يتحقق الترقيم المؤقت في الحالات التي لا يمتلك فيها صاحب العقار سندات ملكية كافية أو مثبتة قانونا بسندات رسمية أو في حالة ظهور المالك الحقيقي للعقار، والترقيم المؤقت حسب ما جاء في نص المادة 13 و14 من المرسوم 63/76 السالف الذكر[5]، قد يكون لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يمتلك أصحابها سندات ملكية قانونية وعندما تشير المعلومات الواردة في وثائق المسح الى وجود حيازة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب وعند إنقضاء هذه المدة دون تسجيل أي إعتراض يصبح الترقيم المؤقت نهائيا ، أو ترقيما لمدة سنتين في الحالة التي لا يمتلك فيها صاحب العقار سندات مثبتة للملكية وأن هذه العقارات لم تكن محل حيازة تسمح للمالك الظاهر من إكتسابها عن طريق التقادم المكسب مما يتعذر على المحافظ العقاري تحديد الطبيعة القانونية للعقار، فيحق لكل ذي مصلحة أو المتضرر من عملية الترقيم المؤقت أن يرفع إحتجاجه أمام المحافظ العقاري .

2- **النظر في الإحتجاجات التي تقوم على عملية الترقيم المؤقت** : يحق لكل ذي مصلحة الاعتراض على الترقيم المؤقت و هذا ما نصت عليه المادة 1/15 من المرسوم 63/76 بقولها :" يجب أن يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14....."[6]، بحيث لم ينص المشرع الجزائري على شكل معين لهذا الإحتجاج فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية أي خلال 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة، يكون الإعتراض خلال المدة المحددة قانونا للترقيم المؤقت سواء 04 أشهر أو سنتين ويتم رفع الإعتراض بطريقتين :

- بموجب رسالة موصى عليها ترسل الى المحافظ العقاري و الى الطرف الخصم وذلك حسب نص المادة 1/15 من المرسوم 63/76 .

- عن طريق قيد هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية[7].

الفرع الثاني : الإجراءات القانونية للصلح

لقد نص المشرع الجزائري من خلال أحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 السالف الذكر (8)على الإجراءات القانونية الواجب إتباعها من أجل معالجة كل إحتجاج أو إعتراض يتلقاه بمناسبة إتمام إجراءات ترقيم العقارات الممسوحة ، وذلك بعقد جلسات للأطرف الخصومة على مستوى مكتبه من أجل محاولة الصلح بينهما حيث خول له القانون ذلك وإعتبرها المشرع سلطة حتى يعلي من شأن هذا الإجراء ويضفي عليه القيمة القانونية الملزمة للأطراف ، والخطوات التي يقوم بها المحافظ العقاري لتسوية الإحتجاجات و الإعتراضات والقيام بعملية الصلح وهي كالآتي :

- فحص ودراسة الإعتراض والتأكد من أنه ضمن الآجال القانونية طبقا للمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم [9].

- التأكد من أن العقار موضوع الإعتراض ليس محل ترقيم نهائي بموجب المادة 12 من المرسوم 63/76[10].

في حالة قبول الإعتراض يتم تحديد موعد لجلسة الصلح ويقوم بإستدعاء طرفي المعارضة إليها .

عند حضور طرفي المعارضة في الجلسة وبعد أن يفتح الجلسة ويذكرهم بالموضوع يبذل محاولات الصلح بينهم .

في حالة وصول الأطراف الى صلح يحرر المحافظ العقاري محضر عن ذلك يدون فيه إتفاقات الأطراف، والتي تكون لها قوة الإلزام الخاص[11].

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل وكانت عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف وتكون للمدعي مهلة 06 أشهر إبتداءا من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقوم تحت طائلة رفض الدعوى بكل إعتراض أمام الجهة القضائية والتي يجب تبليغها الى المحافظ العقاري طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76[12].

في حالة عقد جلسة بحضور المعترض عليه دون المعترض يتم عقد جلسة ثانية خلال مدة شهر ، وفي حالة غياب المعترض ثانية يحرر المحافظ العقاري محضر عدم جدوى جلسة الصلح ،ومن ثم يعتبر الإعتراض بدون أثر ، مع إخطار المعترض بذلك [13].

في حالة غياب المعترض ضده عن الجلسة الأولى تحدد الجلسة الثانية خلال شهر وفي حالة عدم حضوره للمرة الثانية ،يحرر المحافظ العقاري محضر عدم مصالحة ، ويبلغ للأطراف كما ذكرنا سابقا[14].

المطلب الثاني: آثار الصلح

بالرجوع الى نص المادة 15 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، يتضح لنا على أن كل من يدعي حق عيني على عقار من العقارات التي شملها المسح و الذي نتج عنه ترقيم العقار ترقيما سواءا أكان الترقيم لمدة أربعة اشهر أو سنتين فهو ملزم بتبليغ احتجاجه على هذا الترقيم الى المحافظ العقاري و الى الطرف الخصم الذي تم ترقيم العقار بإسمه و لفائدته عن طريق رسالة موصى عليها.

حيث يشترط لقبول الإعتراض أن تسجل خلال الآجال المحددة للترقيم كما سبق الإشارة إليه ، وان قيام هذا الإعتراض يجبر المحافظ العقاري بمجرد إعلامه على إستدعاء الأطراف وإجراء محاولة الصلح بينهم ويترتب على هذا الأخير محضر صلح أو محضر عدم مصالحة [15].

الفرع الأول: نجاح محاولة الصلح

إذا خلصت محاولات الصلح الى إتفاق الأطراف ، يقوم هنا المحافظ العقاري بتحرير محضر صلح يذكر من خلاله الإتفاق المتوصل إليه [16]، إلا أنه عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر التي تحتويها وثائق المسح فهنا يجب على المحافظ العقاري ضرورة تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح المسح من أجل تعديل الوثائق اللازمة لتتماشى مع إتفاق الأطراف ، ولابد على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح والتي تكمن في :

إن محضر الصلح لا يؤثر على الطابع المؤقت للترقيم إلا إذا ظهرت أثناء الجلسة وثائق وسندات القانونية وعليه يبقى الترقيم محافظا على طابعه الى غاية إنتهاء آجال الترقيم المؤقت المنصوص عليه بالمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76[17].

في حالة ما إذا كان الصلح يؤدي الى تغير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح وجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر الى مصلحة مسح الأراضي وهذا ما أشارت إليه التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري التي حددت كيفية مسك جدول الحساب .[18]

الفرع الثاني : فشل محاولة الصلح

إذا باءت محاولات الصلح بين الأطراف بالفشل ، يقوم المحافظ العقاري على إثرها تحرير محضر بعدم المصالحة، ويتم تبليغه إلى الأطراف المعنية بحيث أنه يجب على المدعي رفع دعواه في هذه الحالة خلال ستة أشهر(06) من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة، تحت طائلة سقوط الحق وعدم قبول الدعوى التي يرمي من خلالها المدعي غلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت وينعقد الاختصاص في دعوى منازعة الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى وذلك :

1- إذا كان أحد أطراف الخصومة دولة أو ولاية أو بلدية، فإن المحكمة الإدارية هي المختصة طبقا لنص المادة800من قانون الإجرءات المدنية والإدارية[19].

2- إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعين يدعي كل فرد منهم ملكيته للعقار محل الترقيم فإن الإختصاص يؤول إلى القسم العقاري للمحكمة التي يقع بدائرة إختصاصها العقار محل النزاع.

حيث يباشر المدعي دعواه بموجب عريضة إفتتاح دعوى وفقا لما تقتضيه المواد 15، 13،14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [20] بحيث تسجل هذه العريضة بأمانة ضبط المحكمة مقر تواجد العقار، وتمسك سجل خاص تبعا لرقم ورودها كما أنه يتطلب على المدعي ضرورة شهر دعواه وفق ما تقتضيه المادة 3/17 من نفس القانون ، وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا.

لأن الهدف من وراء إشهار العريضة لدى المحافظة العقارية هو إبلاغ الغير بالنزاعات الواقعة على العقار محل النزاع إن الترقيم العقاري المراد إلغاءه من خلال الدعوى القضائية المرفوعة أمام القسم العقاري يبقي المحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية الفصل في الدعوى القضائية بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه [21].

وبعد صدور الحكم أو القرار القضائي يحول الملف من ملف القضايا المنازعات الى ملف الترقيم المؤقت أو ملف الترقيم النهائي حسب الحالة سواءا إذا كان الترقيم ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائي.

المبحث الثاني:

سلطة محافظ العقاري لتسوية للعقارات في حساب المجهول لصالح الدولة

بما أن منازعات الترقيم المؤقت للعقارات في حساب المجهول هي طريقة إدارية في الأصل، ولذلك تتدخل بموجبها المصالح المكلفة بالمسح والحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية والتي من صعب طرحها أمام القضاء ،وهذا راجع للعدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب المجهول في الجزائر ، وسببه الصعوبات التي تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لعمال المسح و المتمثلة أساسا في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب ، ولأن تسويتها مرتبطة بنجاح أعمال المسح لتطهير الملكية العقارية.

إلا أنه ومن ملاحظ أن هذه الوضعية جاءت نتيجة تقصير وعدم جدية فرق المسح في أداء مهامها وفق التشريع المعمول به، وهذا جعلها مشكلا قانونيا وإداريا عمليا [22].

مما أدى بالسلطات الوصية المحاولة لوضع حد لهاته المشكلة دون اللجوء الى القضاء ، وذلك من خلال صدور مجموعة من التعليمات و النصوص قانونية بتسوية وضعية هذا العقار.

فبالرجوع للمرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس العقاري السالف الذكر تطرق إلى عدة عناصر مهمة ومن أبرزها تسليم وثائق المسح ، مهمة ترقيم العقارات ، التي يقوم بها المحافظ العقاري ،غير أنه ومع هذه العملية المهمة في تأسيس السجل العقاري يظهر جليا إشكال حول الترقيم العقاري ، والمتمثل في حساب المجهول لتلك العقارات التي غاب مالكها أو حالة تعسفية لأعوان المسح مهما كان فهي حالة مادية موجودة على أرض الواقع ، التي على اساس ذلك تدخل المشرع لإجاد طرق تسوية من خلال مجموعة من التعليمات والمذكرات لدى الهيئات المتدخلة او تلك المؤسسة للسجل العقاري، فهنا أعطى المشرع إمكانية استدراك الترقيم المسجل في حساب المجهول وترقيمه بإسم مالكه .

المطلب الأول: تسوية العقارات الغير مطالب بها وفقا للتعليمات المديرية العامة للأملاك الدولة

نظرا لكثرة الأملاك العقارية التي لا مالك لها، والتي تم ترقيمها ترقيما مؤقتا لمدة سنتين لصالح الدولة، وفي سبيل إيجاد حل الأمثل لهذا الإشكال، عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تسوية هذه الوضعية من خلال إصدار مجموعة من التعليمات قصد التسوية النهائية لهذه العقارات.

الفرع الأول: تسوية العقارات غير مطالب بها وفقا للتعليمة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003

جاءت هاته التعليمية نتيجة العديد من الإعتراضات التي تقدم بها المواطنون عبر مختلف الولايات ضد نتائج عمليات المسح العام للأراضي فجاءت هذه التعليمة بعد المذكرة رقم 16 والتي كانت تخص العقارات الممسوحة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهرة ، وذلك لأن تسوية مثل هذه الحالات يطرح إشكالا وعائقا قانونيا وذلك بإستبدال المالك المفترض الذي هو الدولة بالمالك الحقيقي صاحب السند[23]، خاصة بعد أجل السنتين بإعتبار أن الترقيم النهائي لا يمكن أن يعاد فيه النظر إلا عن طريق القضاء وذلك حسب مقتضيات المادة 16 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس العقاري السالف الذكر، فوضحت هذه التعليمة كيفية تسوية وضعيتهم و تطهير عقاراتهم من هذا الحساب[24].

الفرع الثاني: تسوية العقارات غير مطالب بها وفقا التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

صدرت هاته المذكرة في اطار تسوية حساب العقارات الغير مطالب بها ونظرا لقصور المذكرة رقم 2421 على العقارات التي يمتلك اصحابها سندات ملكية غير مشهرة (رسمية أو عرفية) أو في حالة الحيازة القانونية (شهادات جبائية ، قرارات عقود التعمير، قرارت إدارية ...) وفي حالة عدم كفاية الوثائق المقدمة لإثبات واقعة الحيازة بالإمكان طلب إشهاد بالحيازة ، اصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 سعيا منه لتطهير حساب العقارات الغير مطالب بها بصفة نهائية ، فان التسوية في اطار التعليمة رقم 4618[25].

يمكن القول أنها مشتركة بين مديرية الحفظ العقاري بخصوص ايداع الطلب، باعتبارها الجهة القانونية المخولة قانونا بعملية استلام الطلبات ودراستها، لأن هاته المذكرة منحت للمدير الحفظ العقاري وحده سلطة القرار بمعالجتها، مع العلم أنه يجب التحقق من عدم انتهاء الآجال التسوية المحددة بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية وأن إبداع الطلب جاء ضمن الآجال .

ليتم بعدها يتم إخطار المحافظ العقاري خلال 08 أيام، ولذلك فان صاحب الشأن يجب عليه التقدم الى مصالح هذه الهيئة مرفقا بوثائق الهوية و السندات التي تأييد طلبه على ان يقيد هذا الاخير في سجل خاص مع وصل تسليم يسلم لمودع الطلب من جهة، ومن جهة اخرى بين المحافظة العقارية بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب ومديرية أملاك الدولة في ما يتعلق بعدم ملكية هذه للعقار محل الرقيم العقاري ، وذلك عن طريق إرسال يقوم به مدير الحفظ العقاري الى مديرية أملاك الدولة بعد

إستلامه للطلب التسوية لإبداء رأيها حول الوضعية القانونية للعقار، كما يطلب من مديرية مسح الأراضي الإنتقال الى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق[26].

الفرع الثالث: تسوية العقارات غير مطالب بها وفقا التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018

استحدثت المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مؤخرا بعد صدور قانون المالية 2018 الذي نص في مادته 89 على تعديل المادة 23مكرر من الأمر رقم 75-74 والتي صحح المشرع من خلالها على رأيه السابق بخصوص العقارات المسجلة في حساب المجهول بحيث عوض هذا المصطلح بآخر جديد وهو حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي[27] بالتالي جعل الترقيم مؤقتا بعدما كان نهائيا.

وأبرزت هذه المذكرة مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة الطالبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب مجهول ،أي أنها جاءت بهدف شرح التدابير الجديدة التي جاءت بها المادة 89 السالفة الذكر، حيث تطرقت التعليمة الى المتدخلين في التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات على سبيل الحصر وهم ثلاثة (03) أطراف أساسية :

1- مصالح الحفظ العقاري (المحافظ العقاري –المدير الولائي للحفظ العقاري) .
2- مصالح مسح الأراضي .
3- مصالح أملاك الدولة.

فإنها كذلك ميزت بين طلبات التسوية التي تكون مدعمة بسندات مشهرة والتي تلك تكون مدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية ، حيث أنه وبالرجوع للمادة 89 السابقة الذكر، نجدها مكنت الحائزين على سندات رسمية مشهرة حق التقدم بطلب التسوية خلال مدة 15سنة وترقيمها ترقيما نهائيا لمصلحتهم، شريطة عدم وجود دعوى قضائية مشهرة لدى المحافظة العقارية، ويحق كذلك لكل شخص يحوز ملك عقاري بموجب سندات غير مشهرة، استنادا أيضا لأحكام المادة المذكورة أعلاه، فإنه يتم تقديم طلب التسوية في في غضون سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، إذ يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين متى كانت نتيجة التحقيق ايجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، أما في حالة العكس فيتم رفض طلب التسوية.

كما يلاحظ من خلال ما سبق أنه هذه التعليمة قد أثقلت من كاهل المحافظ العقاري عندما كلفته تحقيقات لوحده، كما أن المشرع الجزائري عندما نص على أسناد هذه العقارات في حساب خاص يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة، فإن ذلك يعد نوعا جديدا من الترقيمات ونرى في ذلك مخالفة لنص المادة 13 و 14 من المرسوم رقم:63/76 المذكور أعلاه.

المطلب الثاني: تسوية العقارات الغير مطالب بها في ظل القوانين المالية

إن المشرع لم يكتفي بالتعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية لتسوية وضعية العقارات المسجلة لحساب المجهول بل ذهب الى العديد من التعديلات على مستوى قوانين المالية 2015 و2018.

وهذا نظرا لعديد من الشكاوى والتظلمات الإدارية على مستوى الكثير من الولايات، وذلك راجع الى كثرة الوضعيات التي نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح يجب أن ترقم ترقيما مؤقتا لفائدة الدولة ليتحول الى نهائي بعد إنتهاء مدة سنتين في حالة لم يكون هناك إعتراض ضده ،ولكن بظهور المالك الحقيقي التي يطالب بتسوية وضعية عقاره المجهول خلال المدة القانونية تقطع هذه الآجال .

الفرع الأول: تسوية العقارات بحساب المجهول في ظل تعديل قانون المالية 2015[28]

وفقا لما كان معمول به سابقا في إطار العقار المسجل في حساب المجهول ، فإن المشرع ألزم المحافظ العقاري ، بأنه في حالة عدم وجود معلومة عن هذا العقار يتم تسجيله المجهول أي باسم الدولة و منحه ترقيما مؤقّتا لمدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، إلا أنه في خلال هذه المدة يحتمل وجود اعتراض من قبل المالك أو الحائز بعد ظهوره ، مما يستوجب تسوية هذا الإشكال وفقا لما جاءت به التعليمتين 2421 و 4618الصادرتين فيهذا الشأن.

أما في حالة العكس يقوم المحافظ العقّاري بترقيم العقّار بإسم المجهول ويرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة بعد انقضاء السنتين ، وهذا في حالة لم يظهر المالك الحقيقي ولمّ يسجل أي اعتراض لدى المحافظة العقّاريّة.

إلا أن هذا الوضع القانوني اختلف عندما تدخل المشرع بعد إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 بموجب القانون 14-10 المؤرخ في 30ديسمبر2014 والمتضمن قانون المالية2015 وبالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور التي نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة ،إلا في حالة الاعتراض ممن يحمل صاحبه سند قانوني للملكية.

ففي هذه الحالة رخص للمحافظ العقاري في حدود 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى مصلحته ، وفي حالة غياب أي إحتجاج وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة ، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، يكون المحافظ العقاري مؤهل بأنه قيام بترقيم الملك المطالب به باسم صاحبه، ومن هنا نستنتج بإن هذه المادة قد ضيقت من طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول.

كما نجد أن نص المادة 23 مكرر المعدلة، تتناقض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم [29] 63-76والتي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

في حين أن المادة 23 مكرر أجازت تدخل المحافظ العقاري في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، للقيام بإعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء، كما أن المعترض قد لا يحوز على سند صحيح للملكية خلافا لما أكدته المادة 67 من قانون المالية 2015 سابقة الذكر، ونلاحظ مما سبق بأن تعديل2015 لم يكن كافيا وشابته العديد من الإشكالات التي صعبت عملية التسوية ليبقى الطريق الوحيد لأصحاب الحقوق اللجوء الى القضاء لضمان حقهم[30].

الفرع الثاني: تسوية العقارات بحساب المجهول في ظل تعديل قانون المالية 2018 [31]

ونظرا لما سببته المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب قانون المالية 2015 السابقة الذكر من إشكالات على مستوى الواقع العملي مما أدى بالمشرع إلى تدخل مرة أخرى بموجب القانون 11/17المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر والتي أدرج بموجبها أحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى" حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " بدلا من حساب المجهول باسم الدولة، ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. غير أن في حالة المطالبة به على أساس سند ملكية مشهر أو غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في الآجال المحددة يقوم المحافظ العقاري بعد التحقيق لدى المصالح المعنية بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به باسم المالكه الحقيقي من تاريخ إيداع الطلب بحسب الحالة ، أما في حالة إذا لم يتقدم أي شخص بادعاء بتملك العقار، فان المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقار بصفة نهائية لفائدة الدولة وبعد إستنفاذ 15 سنة ، و يرقم هذا الأخير نهائيا باسم الدولة[32] .

بالتالي نلاحظ من خلال هذا التعديل الأخير بأن المشرع قد أصاب عندما أقر بأن هذه العقارات تبقى مدرجة في حساب خاص لمدة 15 سنة كاملة ولا ترقم بصفة نهائية ومباشرة لفائدة أملاك الدولة، إلا أنه جانب الصواب عندما اسند مهمة التحقيق إلى المحافظ العقاري لوحده بعد أن كان هذا التحقيق تقوم به لجنة ممثلة في مجموعة من الإدارات .

الخاتمة:

وختاما نخلص إلى أن المحافظ العقاري يلعب دورا فعالا في تحقيق الملكية العقارية، فهو يتمتع بسلطات وصلاحيات واسعة، والتي سنها المشرع في نصوص قانونية متناثرة في عدة مراسيم وقوانين، حيث أنه أثناء تأسيسه السجل العقاري وخاصة عند ترقيم للعقارات الممسوحة ، وهذه الأخيرة قد ينتج عنها عدة نزاعات مما يتدخل المحافظ العقاري لمعالجتها عن طريق ما يسمى بالتسوية الإدارية و إجراء الصلح بين المتخاصمين عند النظر في الإحتجاجات و الإعتراضات من جهة ومن جهة أخرى تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول لصالح الدولة، أي إعادة النظر في ترقيمها، ولأجل ذلك تدخل المشرع الجزائري بعدة قوانين تبنت تدابير مختلفة في الموضوع من أجل تذليل هذه الصعوبات ووضع الحلول المناسبة لها، منها مجموع التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وفي مختلف التعديلات في قوانين المالية ومن خلال ماسبق توصلنا الى طرح الاقتراحات التالية:

- ضرورة تعديل أحكام الأمر رقم 75-74 والمرسومين 76/62 و 7663/ من خلال إقحام و إدراج مختلف الأحكام الجديدة التي جاءت بها مختلف النصوص المرتبطة بقانون المالية، وكذا الأحكام التي وضعتها المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال مختلف التعليمات والمذكرات المنظمة للسجل العقاري ، لأننا هنا نجد أن هناك تضارب في التعديلات القانونية لأن هناك قواعد قانونية نظمها المرسوم 62/76 و المرسوم 63/76 في حين المشرع عدلها في قوانين مالية ، وهذا تسهيلا للباحثين من أجل الوصول إلى المادة القانونية ، و بالتالي إثراء مختلف المواضيع المتعلقة بالعقار.

- ضرورة تعديل المادتين13و 14 من مرسوم رقم 63/76 بخصوص أنواع الترقيم المؤقت، لأن نص المادة 89 نصت على نوع جديد وهو ترقيم مؤقت لمدة 15سنة.

- ضرورة إستحداث نصوص قانونية جديدة تتناول موضوع الصلح الذي يجريه المحافظ العقاري في منازعات الترقيم المؤقت والذي يشوبه الغموض وعدم الوضوح.

- ضرورة توحيد النصوص القانونية مع إعادة النظر في الأمر 75/74 والمرسوم 62/76 والمرسوم 63/76.

- لقد عدل المشرع الجزائري نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75المستحدثة بموجب نص المادة 67من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 بموجب نص المادة 89 من القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 غير أن ما يلاحظ بشأن هذا التعديل أن المشرع اسند مهمة دراسة هذه الملفات إلى المحافظ العقاري ، في حين نجدها تتناقض مع ماجاء في التعليمة رقم 4060 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية التي أسندت إستقبال و دراسة الملفات للمدير الحفظ العقاري.

الهوامش:

(1) المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 1976/03/25 ،المتضمن تأسيس العقاري ،ج ر العدد 30 لسنة 1976 ،المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، ج ر العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

(2) سفيان سوالم ، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013 ، ص 93.

(3) حسين طاهري ، الإجراءات المدنية و الإدارية الموجزة ،الجزء الثاني ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر ، 2013 ، ص 199.

(4) عبد الغفور أقشيشو ،الصلح في النزاعات التحفيظ العقاري ، مجلة العلوم و الواقع ، سنة 2014 ، ص6.

(5) المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس العقاري ،المرجع السابق .

(6) المادة 15 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس العقاري، المرجع السابق .

(7) الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2013 ، ص 107.

(8) المادة 15 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس العقاري ،المرجع السابق.

(9) المرسوم 76-63 ، المتضمن تأسيس العقاري ، المرجع السابق .

(10) المرسوم 76-63 ، المتضمن تأسيس العقاري ، المرجع السابق.

(11) لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء محكمة التنازع ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 ، ص 278.

(12) المرسوم 76-63 ، المتضمن تأسيس العقاري ، المرجع السابق.

(13) تعليمة رقم 07285 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2014/07/15متعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

(14) قديري الطيب ، الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ،العدد 05 ، سنة 2018.

(15) عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010 ، ص 136.

(16) الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، المرجع السابق ، ص 108.

(17) المرسوم 76-63 ، المتضمن تأسيس العقاري ،المرجع السابق .

(18) التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ،المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ،المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ،الجزائر.

(19) القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر العدد 21 ، لسنة 2008 .

(20) القانون رقم 09/08 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،المرجع السابق .

(21) عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط 1 ، منشورات بغدادي ، 2009 ، ص 55.

(22) قلال بن عبد الله ، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، العدد 02 ، المجلد 04 ، لسنة 2019 ، 227.

(23) لطيفة بن حمود ،منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفيةتسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، المجلد 30 ، العدد 02 لسنة 2019 ، ص 51.

(24) تعليمة رقم 2421 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/03 المتعلقة بتسوية حساب المجهول .

(25) مذكرة رقم 4618 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2007/09/04 المتعلقة بتسوية العقارات التي لها سندات مشهرة.

(26) حويذق عثمان ، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ،المجلد 09، العدد 02 ،لسنة 2018 ، ص 761 .

(27) حويذق عثمان ، المرجع السابق، ص 763 .

(28) القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27المتضمن قانون المالية لسنة2018 ، ج ر عدد 76 .

(29) المرسوم 76- 63 ، المتضمن تأسيس العقاري ، المرجع السابق .

(30) القانون رقم 11/17 ، المتضمن قانون المالية 2017 ، المرجع السابق .

(31) القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة2015 ، ج ر العدد 78 .

(32) القانون 10/14 ، المتضمن قانون المالية.

تسوية العقارات المسجلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" على ضوء المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

طالب الدكتوراه/ رمضاني محفوظ
جامعة الوادي (الجزائر)
ramdani-mahfoud@univ-eloued.dz
الأستاذ الدكتور/ زعبي عمار
جامعة الوادي (الجزائر)
amzed.39100@yahoo.fr

****

ملخّص

تبنى المشرع الجزائري نظام الإشهار العيني الذي يرتكز على عملية المسح العام للأراضي بصفة أساسية، وهذا المبدأ كرسه الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مدعوما بالمراسيم التنظيمية له.

حيث يلتزم المحافظ العقاري بتكريس نتائج المسح بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، طبقا لما جاء في المواد12،13،14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في25 مارس1976 المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ويجب التمييز في الأصل بين ثلاث حالات، ترقيم نهائي، وترقيم مؤقت لمدة أربعة(4) أشهر، وترقيم مؤقت لمدة سنتين(2)، حسب المواد المذكورة أعلاه على التوالي، وحالة استثنائية رابعة نصت عليها المادة 23 مكرر من الأمر رقم75-74 المذكور أعلاه، والمعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والمتعلقة بتسجيل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه ، في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" والذي كان يسمى حساب " المجهول" سابقا . وعليه يمكن طرح الإشكال التالي: ما هي الإجراءات المتبعة لتسوية وضعية هذه العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" والتي كان تسجل في حساب "المجهول" سابقا؟ وما مدى نجاعتها في المحافظة على الحقوق العينية العقارية؟

الكلمات المفتاحية:

المسح العام للأراضي، الترقيم المؤقت، حساب المجهول، العقارات غير المطالب بها.

مقدّمة:

تبنى المشرع الجزائري نظام الإشهار العيني الذي يرتكز على عملية المسح العام للأراضي بصفة أساسية بدلا من النظام الشخصي القديم الموروث من الحقبة الاستعمارية، وهذا المبدأ كرسه الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري[1]، مدعوما بالمراسيم التنظيمية له.

وتوجب المادة 08 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في25 مارس1976 المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري[2]، إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، حيث يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات طبقا لما جاء في المواد 12، 13 و14، من المرسوم رقم 76-63 المذكور سابقا، ويجب التمييز في الأصل بين ثلاث حالات، وحالة استثنائية رابعة.

الحالة الأولى: نصت عليها المادة 12 وتتعلق بالترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية.

الحالة الثانية: نصت عليها المادة 13 وتتعلق بالترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها إبتداءا من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

الحالة الثالثة: نصت عليها المادة 14 وتتعلق بالترقيم المؤقت لمدة سنتين (2) يجري سريانها إبتداءا من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

أما الحالة الاستثنائية الرابعة: التي نصت عليها المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المذكور سابقا والمعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والمتعلقة بتسجيل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه ، في حساب يسمى **"حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"**، ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية والذي كان يسمى **حساب " المجهول"** سابقا .

والإشكال المطروح هو: **ما هي الإجراءات المتبعة لتسوية وضعية هذه العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" والتي كان تسجل في حساب "المجهول" سابقا؟ وما مدى نجاعتها في المحافظة على الحقوق العينية العقارية؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية وجب التعرف **أولا** على كيفية معالجة وتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" سابقا، ثم إبراز الدوافع الرامية إلى استبدال تسمية هذا الحساب من حساب المجهول إلى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ثم التطرق **ثانيا** إلى كيفية

معالجة وتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، على ضوء المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018[3] في ظل غياب النصوص التنظيمية لها.

وحتى نكون واقعيين أكثر اعتمدنا على التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي تعالج مثل هذه القضايا بأكثر دقة وتعطي تفسير للنصوص القانونية الصادرة في هذا المجال.

المبحث الأول:

كيفية معالجة وتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" سابقا.

جاءت أول تسمية لحساب "المجهول" أشارت التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998[4]، إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب "المجهول" باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد انقضاء هذه المدة، وأمام بلوغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر والذي وصل إلى ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد ، غياب الطبيعة القانونية) بالنسبة للبلديات (أو أقسام إقليم البلديات)، التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيز التنفيذ، مما نتج عنها عدد كبير من الشكاوى للمواطنين يطالبون بصفة مشروعة تقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري، هذا ما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار أول مذكرة تعالج مسألة حساب "المجهول" في 03 ماي 2003[5]، وخصت هذه المذكرة معالجة وتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، وحثت هذه المذكرة على التطبيق الصارم لإجراءات التسوية وفصلت ذلك في محورين، الأول دراسة طلب الترقيم، والمحور الثاني الطرق العملية للتسوية، وفي السنة الموالية صدرت المذكرة الثانية في 04 سبتمبر 2004[6]، وخصت هذه المذكرة معالجة وتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة، وفصلت ذلك في محورين، الأول الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهرة، والمحور الثاني الإجراءات التطبيقية للتسوية، وتعتبر هاتين المذكرتين من أهم المذكرات التي عالجت مسالة حساب "المجهول"، بالإضافة إلى مذكرات أخرى تذكيرية لهما[7].

أما عن أسباب الوضعية الناجمة عن العدد غير المقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا حسب إحصاء المديرية العامة للأملاك الوطنية كما ذكرنا سابقا ، إلى الأسباب التالية:

- غياب الشخص الذي يلتمس تسجيل العقارات المطالب بحق الملكية باسمة في مصفوفة المسح وترقيمه في السجل العقاري خلال عمليات المسح.

- غياب الوعي بعملية المسح العام للأراضي وأهميتها في تطهير الملكية العقارية، فكان منهم من يضن أن هذه العملية إحصاء لأجل فرض رسوم عقارية فيبادر المالك أو الحائز الظاهر بالتهرب، ولا يطالب بترقيم العقار الذي يملكه أو يحوزه أثناء أشغال فرقة مسح الأراضي.

- ويمكن احتمال أن فرقة المسح لم تتحل بالجدية بمهامها ، المتمثلة قبل كل شيء في الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، ولم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز، قد اتبعت بالصرامة اللازمة، كلما يلاحظ ويعاين أن المكان المعني يشكل بديهيا ملكية عقارية مشغولة أو

مستغلة ...الخ، وهذا ما جاءت به صراحة المذكرة رقم 4620 المؤرخة في 14 سبتمبر 2004 المذكورة سابقا، مؤكدة هذا السبب المستقى من التصريحات وأقوال الشهود والجيران، وكذا ممثل البلدية، والتي تم الحصول عليها بكيفية صاغية وفعالة.

ولهذه الأسباب أسرعت الإدارة إلى أن تنيب على هذا النقص وتتكفل بتطهير الوضعية التي انجرت عنها، مصدرة المذكرتين السابقتين تعالج فيها هذه الوضعية للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول"، ولمعالجة هذه الوضعية ارتأينا إتباع المنهجية التي عالجت بها المذكرتين هذه الوضعية حتى تكون معالجة عملية أكثر، وهذا من خلال عنصرين.

المطلب الأول: حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة.

يودع مباشرة طلب الترقيم العقاري المقدم في هذا الشأن على ورق عادي بالمحافظة العقارية في نسختين، تسلم في الحال نسخة منها ممهورة بختم المصلحة وتاريخ الإيداع للمعني أو عند الاقتضاء لممثله دون اشتراط وكالة رسمية، يكون الطلب مرفق بنسخة من السند القانوني للملكية وعند اللزوم بالفريضة، أو مخططات قديمة.

يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب الترقيم الذي يجب أن ينصب على سند الملكية المقدم، ومن جهة أخرى على العقار المسجل في حساب "المجهول"، والذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المقدم، ونميز حالتين، حالة التسوية دون الاتصال بمصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي، وحالة ضرورة الاتصال بهما.

- **الحالة الأولى**: عندما يمكن تحديد العقار، استنادا إلى مخطط المسح بصفة مؤكدة دون أي لبس على مستوى المحافظة العقارية، وأن الاتصال بمصلحة أملاك الدولة غير ضروري، يشرع المحافظ العقاري في الترقيم النهائي في السجل العقاري، وإعداد وتسليم الدفتر العقاري في اجل ثمانية (08) أيام من إيداع الطلب.

وإذا تعلق الأمر بسند قبل الفاتح مارس 1961[8] في محافظة عقارية أخرى، فان التحقيق في الوضعية القانونية محل السند المقدم، تكون على مستوى المحافظة العقارية الأم، والتي يمكن أن تكون تابعة لولاية أخرى، حيث يطلب المحافظ العقاري المعلومات مباشرة من مديره كلما تلقى الطلبات، ويتلقى الرد من منه خلال ثمانية (8) أيام في حالة ما إذا كانت المحافظتين العقاريتين تابعتين لنفس الولاية، وفي حدود خمس عشرة (15) يوما إذا كانت تابعة ولاية أخرى، ويقوم بالترقيم النهائي في السجل العقاري خلال الثمانية (8) أيام الموالية لاستلام المعلومات من مديرية الحفظ العقاري.

- **الحالة الثانية**: في الحالات التي يجب فيها الاتصال بمصلحة مسح الأراضي للتدخل من جهة، وإدارة أملاك الدولة من جهة أخرى ضروريا، ترسل نسخ من الطلبات مرفقة بسندات الملكية، وعند الاقتضاء المخططات القديمة المقدمة.

ويكون تدخل مصلحة مسح الأراضي بالتنقل إلى عين المكان بعد إخطار المالك المزعوم، بإشعار مرور فرقة المسح قصد المعاينة الميدانية، حسب الحالتين التاليتين:

– التعرف على الحدود، والتأكد من مطابقة محتويات العقار المذكورة في عقد الملكية وتلك المعاينة في الميدان، واحتمالا إتمام تعيين العقار إذا تم ملاحظة أن تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية، وملأ بطاقة العقار (T10)[9]، ثم ترسل إلى المحافظ العقاري.

– إجراء وضع الحدود حضوري، لمجموع الملكية، وإعداد بطاقة تحقيق ووثيقة قياس، وإعطاء مراجع مسح جديدة، ثم ترسل إلى المحافظ العقاري.

ويكون تدخل مديرية أملاك الدولة حسب الحالات التالية:

– تتحقق مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا من أن العقارات المعنية ليست ملكا للدولة، خاصة وان التسجيل في حساب "المجهول" يشكل حسب التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، قرينة على امتلاكها من طرف الدولة، ويبدي مدير أملاك الدولة موقفه في الموضوع.

– التحقق من السندات المشهرة قبل 25 مارس 1976 تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12نوفمبر1975 المسن لنظام السجل العقاري[10]، الذي كان فيه من جهة للعقد الرسمي ولو لم يشهر أثره القانوني الكامل بين الإطراف، ومن جهة أخرى كان إجراء الشهر العقاري اختياري، وهذا قصد التأكد بصفة قطعية بعدم وقوع معاملة، بأي عقد رسمي غير مشهر، تتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة قد طرأ في تلك الفترة.

الردود التي يجب إعطاؤها للمحافظ العقاري من طرف مصلحتي مسح الأراضي وأملاك الدولة، تتم خلال الخمسة عشر (15) يوما من مراسلتهما، وفي غياب رد مدير أملاك الدولة خلال هذه المدة يعتبر العقار ملكية خاصة للخواص، وهذا تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

باستلام المحافظ العقاري عناصر المعلومات المزودة من طرف مسح الأراضي وأملاك الدولة، يشرع في الترقيم العقاري النهائي وإعداد الدفتر العقاري، خلال الثمانية (8) أيام الموالية لاستلام المعلومات، وتسليمه إلى صاحبه، وإذا استقرت نتيجة البحث أن العقار موضوع التحقيق تابعا لأملاك الدولة، قان الدفتر العقاري يتم إعداده على هذا الأساس ويسلم إلى مدير أملاك الدولة.

المطلب الثاني: حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

وجب توفر شروط موضوعية للتكفل بطلبات التسوية المقدمة، والاعتراف بصفة المالك أو الحائز، قصد الترقيم النهائي أو المؤقت في السجل العقاري، في غياب حقوق مشهرة بالمحافظة، ونميز ثلاث(3) حالات:

– وجود سند له حجية قانونية غير مشهر.

– وجود سند عقاري غير كاف.

– الغياب الكامل لسند عقاري.

في مثل هذه الحالات توجه الطلبات إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، وتقيد في سجل خاص، حيث ترقم وتختم صفحاته من طرف مدير الحفظ العقاري، ويسلم وصل حينها لمودع طلب الترقيم، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالاتصال بالمديرين المعنيين (مدير الحفظ العقاري لولاية المحافظة العقارية الأم عند الاقتضاء، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي)، بعد التأكد من نتيجة التحقيق الذي كلف بها المحافظ العقاري المختص إقليميا، أن عناصر المحتواة ضمن عريضة طلب التسوية مطابقة لوثائق المسح، في خلال (8) أيام من تاريخ استلام طلب التسوية، ويكون رد مدير الحفظ العقاري لولاية المحافظة العقارية الأم خلال خمس عشرة (15) يوما، ويكون رد كل من مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي، في حدود خمسة وأربعون (45) يوما، من تاريخ مراسلتهم، ومن

الضروري أن يبدي مدير أملاك الدولة، صراحة عن رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار، وإلزامية تنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان من جديد، وهذا لتحديد المعالم حضوريا، وإعداد بطاقة التحقيق، وإذا استلزم الأمر وثيقة قياس،

الحالة الأولى: وجود سند له حجية قانونية غير مشهر.

وهي السندات التي لها حجية مطلقة في مجال حق الملكية العقارية، بحيث انه لو تقدموا بها أصحابها خلال عمليات المسح لاستفادوا من ترقيم نهائي وتسلموا الدفتر العقاري، بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وهذا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25مارس1976، ونميز نوعين من السندات:

- العقود الرسمية:

تدخل ضمن هذه الطائفة مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976[11]، المشار إليه سابقا، والتي لم تقدم للإشهار، بسبب خاصية الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك.

وتشمل العقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين، والقضاة الموثقين سابقا، وكذا القضاة الشرعيين[12]، الذين كانوا يعترف لهم بالطابع الرسمي للوثائق المحررة، ولقد تم إحداث محاكم شرعية في الجزائر منذ سنة 1841، المنظمة بموجب عدد من الأوامر والمراسيم الصادرة عن السلطات الاستعمارية.

يقوم المحافظ العقاري بالبحث في السجل العقاري، كإجراء تحفظي على عدم وجود إشهار مسبق، يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية غير المشهرة، المدعمة لطلب الترقيم العقاري، فإذا تبين من التحقيق عدم وجود عناصر من شأنها تحول دون التسوية الملتمسة، يحق للعارض حينئذا الاستفادة من الترقيم النهائي.

- عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971[13]:

تعتبر كذلك سندات عقارية ذات حجية قانونية، العقود العرفية استنادا للمادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المذكور سابقا، اكتسبت تاريخ ثابت بمفهوم المادة 328 من القانون المدني[14]، قبل أول يناير 1971، حيث يجري المحافظ العقاري تحقيقات دقيقة للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لم تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية ، لأنه في بعض الأحيان يمكن لأصحاب العقود العرقية أن يكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهرة من قبل، والبحث لا يكون إلا بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا فقط، بل حتى على مستوى المحافظة العقارية الأم كذلك، وإذا تبين من التحقيق أن الطلب مؤسس، والعارض يحوز على سند له حجية، يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي وتسليم الدفتر العقاري، مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[15].

الحالة الثانية: وجود سند عقاري غير كاف.

يمكن اعتبار طلب الترقيم في السجل العقاري مؤسسا، حالات توفر صاحب الطلب على سندات عقارية غير كافية، ويتعلق الأمر في هذه الحالة بالعقود العرفية تتضمن تاريخ ثابت، غير انه بعد تاريخ 30ديسمبر 1970، وفي كل الحالات وجب التدقيق والتحقق من أن التاريخ الثابت أو ذلك الذي يمكن استنتاجه، سابقا لتاريخ مرور فرقة المسح[16]، ونميز حالتين، حالة عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها الثابت، وبالرجوع إلى

الأحكام العامة في الإثبات بالكتابة ولا سيما المادة 328 من القانون المدني الجزائري، أنه هناك أربعة (4) وسائل يمكن فيها اعتبار المحرر العرفي ثابت التاريخ، والحالة الأخرى حالة عقود عرفية معد قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها المفترض.

- حالة عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها الثابت:

أ- العقود العرفية المسجلة بمكتب التسجيل: وهي المسجلة ما بين جوان 1983 طبقا لنص قانون المالية التكميلي لسنة 1983[17]، الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية، وديسمبر 1991 طبقا لنص المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992[18]، الذي يلغي النص الأول.

ب- العقود العرفية التي ثبت مضمونها في عقد أخر حرره موظف عام: كل محرر تم إعداده قبل تاريخ مسح الأراضي من طرف موظف عام، وتضمن عقدا عرفيا، يعتبر قرينة على أن هذا الأخير له تاريخ ثابت، فالمترجمين الرسميين الذين يقومون بترجمة الوثائق من لغة إلى أخرى يمهرون محرراتهم بالأختام الرسمية المخصصة لهم، إضافة إلى إمضاءاتهم، فهذه المحررات المعدة من طرقهم تعتبر ذات تاريخ ثابت[19].

ت-العقود العرفية الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص: ونذكر حالات منها، عند التصديق على الإمضاءات من طرف مصالح البلدية، أو قيام ترجمان رسمي بوضع الختم الرسمي، أو إمضائه ورقم وتاريخ الترجمة على السند العرفي المترجم.

ث-العقود العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل الفاتح جانفي 1971: وهي من اختصاص القضاء.

- العقود العرفية المعد قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها المفترض.

يمكن استنتاج التاريخ الثابت للعقود العرفية التي لا تتضمن تاريخ، المقدمة من طرف طالب الترقيم، على ضوء فحص دقيق، بناءا على قرائن لها الحجية التامة على استنتاجه، وهذا نتيجة الخبرة المكتسبة لدى موظفو، مصالح الحفظ العقاري، وأملاك الدولة ومسح الأراضي، ويمكن تقديمها في الافتراضات التالية:

يمكن الملاحظ من بين الوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجانب العقار المسجل في حساب المجهول، موضوع طلب الترقيم العقاري، أن أصحابها يحوزون عقود عرفية، تتضمن أو لا تتضمن تاريخا ثابتا، قد استفادوا في ما بعد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين (2)، بل حتى من (4) أشهر، وهم حائزين على دفتر عقاري، أو الانتظار الحصول عليه بعد انتهاء مدة الترقيم المؤقت، وهذا عن طريق المقارنة البسيطة للعقود العرفية التي هي بحوزة الأشخاص الذين استفادوا من ترقيم عقاري، بالعقود المقدمة تدعيما لطلبات التسوية، تسمح من ملاحظة أن هاتين الوثيقتين قد صدرتا على أساس سند قانوني له حجية مطلقة، على سبيل المثال نفس صاحب العقار الأصلي أو عن ورثته، وقد تثبت أن مختلف الوثائق المقدمة تتشابه في الشكل، أو أعدت هذه العقود العرفية خلال فترة زمنية واحدة، وعند استحالة تحديد التاريخ، تدرج هذه الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية.

يستفيد العارض المقدم للسندات المذكورة في حالة وجود سند عقاري غير كاف ، من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) أشهر، إذا كان السند يبين حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة، يوم الحصول على المعلومات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، ومن ترقيم مؤقت لمدة سنتين (2)، عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة، أو أقل من خمسة عشر(15) سنة، يوم الحصول على المعلومات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي،

يبدأ حسابها من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ولا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت ، في أي حال من الأحوال اقل من أربعة (4) أشهر، وفي حالة فوات أجل سنتين (2) من تاريخ الإيداع لوثائق المسح بالمحافظة العقارية، ولم يقدم طلب بالتسوية في هذا الأجل، وترقم ترقيم نهائي باسم الدولة، وعلى العارض التوجه إلى القضاء لإثبات حقه[20].

الحالة الثالثة: الغياب الكامل لسند عقاري.

من الصعب فحص بعض الحالات التي يفتقر فيها العارض أو طالب الترقيم، لأي سند يتعلق بحق الملكية، فيجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة وفعالة، للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية، على الأقل يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المسجلة في حساب المجهول، والحيازة المطلوبة أو المقصودة، يجب أن تتوفر على الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 808[21] من القانون المدني الجزائري.

في حالة ما إذا تبين من التحقيق الميداني، أن الحيازة قبل تاريخ أشغال مسح الأراضي، يمكن منح الترقيم المؤقت للعقار المطالب به، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعومة بشهادة شخصين، مصرح بها أمام موثق[22]، ويستفيد العارض الذي يعتبر طلب تسوية وضعية عقاره مؤسس ومثبت على ضوء التحريات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل سنتين، ولا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت أقل من أربعة (4) أشهر، وفي حالة فوات أجل سنتين (2) من تاريخ الإيداع لوثائق المسح بالمحافظة العقارية، ولم يقدم طلب بالتسوية ، وترقم ترقيم نهائي باسم الدولة[23]، وعلى العارض التوجه إلى القضاء لإثبات حقه.

المبحث الثاني:

كيفية معالجة وتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

نصت المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015[24]، التي أدرجت المادة 23مكرر للأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فان المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناءا على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه."

الملاحظ من الفقرة الأولى من هذه المادة أن حساب مجهول تم التخلي عنه نهائيا، وأصبح ترقيم العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة، وكذلك جاءت عبارة " العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي"، مما يدل عل التخلي عن حساب المجهول.

وفي الفقر الثانية من المادة، بينت كيفية معالجة تسوية هذه العقارات، واقتصرت على العقارات التي يحتج أصحابها بسند ملكية قانوني، أي **حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، أو وجود سند له حجية**

قانونية غير مشهر، كما تم بيان العقود أو السندات الداخلة في هذه الطائفة، واعتمد أجل التقادم المكسب في غضون خمس عشرة (15) سنة لتسويتها، بعد إجراء تحقيق مدقق من طرف مديرية أملاك الدولة، بناءا على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، غير أنها لم تبين كيفية معالجة حالة **وجود سند عقاري غير كاف**، أو **الغياب الكامل لسند عقاري**، والآجال التي يمكن خلالها تسوية هذه الوضعية، أو اللجوء إلي القضاء مباشر، دون المرور بالتسوية الإدارية.

وفي قانون المالية لسنة2018[25]، تم تعديل هذه المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975، بموجب المادة 89، والتي عالجت وضعية هذه العقارات التابعة للخواص، ولم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، والتي كانت تسجل في حساب "مجهول" قبل صدور قانون المالية لسنة 2015، وأصبحت تسجل في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، بعد صدور قانون المالية لسنة 2018، وهذه تسمية أكثر دقة، لان القول حساب مجهول يعنى تقصير من طرف الأجهزة القائمة بعملية المسح، ولا يتصور سلطة عام، بوسائلها البشرية والمادية، وإطارها القانوني، تعجز على معرفة الشخص المالك أو الحائز، أما التسمية الجديدة، أخلت الدولة مسؤوليتها من عدم مطالبة أصحاب الملك الخاص به، ودليل على البحث والتحقيق والتدقيق الفعال لمعرفة صاحب الملك أو الحائز، وفي حالة لم يطالب به صاحبه خلال عمليات مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو الحائز، يسجل في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[26]، وعالجتها في حالتين:

المطلب الأول: حالة المطالبة بالترقيم على أساس سند ملكية مشهر.

سندات الملكية المشهرة، هي تلك السندات التي تتعلق بحق الملكية العقارية والتي استوفت الشكلية القانونية التي اشترطها المشرع الجزائري من رسمية وإشهار، في هذه الحالة وعند مطالبة صاحب العقد المشهر بالترقيم، في غضون خمس عشرة (15) سنة، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدي مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه[27]، غير انه هذه الفقرة من المادة تطرح عدة إشكاليات، نذكر منها حالة العقود الرسمية التي لم تشهر باعتبار أن الشهر في تلك الفترة اختياري، كما تم التطرق له سابقا، حيث اشرنا إلى إشكالية تاريخ سريان إجبارية الشهر، وبالرجوع إلى المادة 88[28] من قانون المالية لسنة 2018، اعتمدت تاريخ 05 جويلية 1975 كتاريخ سريان إجبارية الشهر، وهو ما أشارت له المادة 28 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975، بداية سريانه بأثر رجعي، يبقى الإشكال قائم بالنسبة للعقود الرسمية غير المشهرة للفترة الممتدة من05 جويلية 1975 إلى غاية 12 نوفمبر1975، إذا اعتبرنا سريان القانون من تاريخ صدوره، ومن جهة أخرى أن قراءة المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018 بالمفهوم المخالف، نلاحظ أن العقود المشهرة قبل تاريخ سريان الأمر75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975، أي قبل تاريخ 05 جويلية 1975، يمكن أن تفقد آثارها، أي يمكن ترقيمها باسم الغير المطالب به أثناء مدة الترقيم المؤقت، وأضافت المادة ضرورة تبليغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت، في حالة إذا لم يكن لهذا

الشخص موطن معروف، ترسل نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار، لان هذا القرار له آجاله وآثاره، بالنسبة للغير وبالنسبة للإدارة.

في ما يخص حالة المطالبة بالترقيم على أساس سندات ملكية مشهرة، تتعلق بأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية قاموا باكتساب أملاك عقارية خلال الفترة الممتدة ما بين 1962[29] وتاريخ صدور المرسوم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتعلق بحرية المعاملات[30]، فيما إذا كان يجب تأكيد حقهم في الملكية، أو فيما كان من المفروض إعادة النظر في هذا الحق على أساس كون العقار شاغر وبالتالي وجب إدماجه ضمن الذمة المالية للدولة.

إن هذه المعاملات تمت معاينتها بعقود موثقة أشهرت بالمحافظة العقارية، وبالتالي أصبح مكتسبوا العقارات المتعلقة بها ملاك بموجب هذه الإشهارات التي لم تكن محل اعتراض، بما أنها لم يتم المطالبة بها من طرف الدولة باسم الشغور[31].

ويبقى السؤال مطروح هل المادة 89 من قانون المالية تبقى محافظة على الحقوق المشهرة قبل تاريخ 05 جويلية 1975، وترقيمها ترقيما مؤقت في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، إلى غاية تسويتها باسم صاحب الملك، في غضون خمس عشرة سنة (15)؟ أو نعتبرها من قبيل الحالة الثانية[32] التي عالجتها نفس المادة؟ إذا ما فسرنا المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018، بالمفهوم المخالف.

المطلب الثاني: حالة المطالبة بالترقيم على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة.

لقد تم التطرق إلى هذه الطائفة من السندات أو غيابها، في عنصر سابق بعنوان: **حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة**، وأحصينا كل الحالات، والمتمثلة في:

أ- وجود سند له حجية قانونية غير مشهر: نميز حالتين:

- العقود الرسمية:
- عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971

ب- وجود سند عقاري غير كاف: نميز حالتين:

* حالة عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها الثابت: نميز أربعة (4) حالات.
- العقود العرفية المسجلة بمكتب التسجيل.
- العقود العرفية التي ثبت مضمونها في عقد أخر حرره موظف عام.
- العقود العرفية الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- العقود العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل الفاتح جانفي 1971.
- العقود العرفية المعد قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها المفترض.

ج- على أساس الحيازة.

- على أساس شهادة حيازة[33] مشهرة.
- الغياب الكامل لسند عقاري[34].

لكن معالجتها تختلف عنها، حيث في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ

العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدي مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب[35].

وفي كل الحالات إذا تبين من نتيجة التحقيق والتحريات المعهودة لدي مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق[36].

بعد استفاء أجل خمس عشرة (15) سنة ترقيم مؤقت، وفي غياب طلبات تسوية في غضون هذا الأجل، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة[37].

من خلال دراسة هذه المادة والتي تعالج حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ومقارنتها بتسوية العقارات المسجلة في حساب "مجهول" سابقا، جاءت أكثر دقة وحماية للحقوق العقارية، وخاصة منها الحقوق المشهرة، وكذلك الآجال الممنوحة لتسوية هذه العقارات، مما تعطي لمالكيها أو حائزيها، الفرصة في تسويتها إداريا، دون اللجوء إلى القضاء.

الخاتمة:

من خلا دراستنا لموضوع تسوية العقارات المسجلة في **"حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"** على ضوء المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والذي وجب علينا البدء بدراسة حساب مجهول، والذي مر بعدة مراحل، بداية من صدور التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، ونتجت عنه عدة مشاكل، ومن بين الإشكاليات المطروحة تمثلت في طبيعة السندات المقدمة من طرف العارضين، وفي آجال الترقيم، وكانت في كل مرة تتدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية، بإصدار تعليمات أو مذكرات لأجل إعطاء حلول لهذه المشاكل، وتسويتها إداريا دون اللجوء إلى القضاء، والهدف من ذلك تطهير الملكية العقارية، والمحافظة على الحقوق المكتسبة، وإرساء مبدأ النظام العيني الذي إعتمدته الجزائر منذ صدور الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975.

ولمدة تقريبا 20 سنة كانت الإدارة تتدخل، بإعطاء الحلول للإشكاليات عن طريق التعليمات والمذكرات، وفي قانون المالية لسنة 2018 في مادته 89 تدخل المشرع، لصياغة هذه الحلول الناجعة لتسوية هذه العقارات، وأدرجها في مادة جديد، المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975، والتي ترقم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، هذا الحساب الذي جاءت تسميته دالة، وأدق ولا توحي بتقصير الإدارة ولا عجزها، كما كان يسمى حساب "مجهول".

وتبقى أحكام المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018 مبهمة، لان في تفسير وضعية العقارات المشهرة قبل 05 جويلية 1975، علاقة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، التي أسست حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، في انتظار التعليمات التفسيرية لهذين المادتين، هذا تفسيري ورأيي فيهما، ويبقى مجرد رأي.

الهوامش

(1) الجريدة الرسمية، العدد 92 ، لسنة 1975 .

(2) المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ،و رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، لسنة 1976.

(3) القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر ، رقم 76 لسنة 2018.

(4) التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

(5) مذكرة رقم 2421 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في 03 ماي 2003، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، لسنة 2003 ، من ص 91 إلى ص 97.

(6) مذكرة رقم 4618 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، لسنة 2004 ، من ص 131 إلى ص 140.

(7) مذكرة رقم 9642 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في 22 أكتوبر2008، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2008 ، ص 165 و 166.

- مذكرة رقم 2536 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في 21 مارس2010، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2010، ص 184 و 185.

- مذكرة رقم 6359 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في 26 جوان 2013، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2013 ، ص 193، 194 و195.

- مذكرة رقم 7049 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في 10 جويلية 2013، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2013 ، ص 197، و198.

(8) في تلك المرحلة كان يطبق القانون المدني الفرنسي، ولا سيما المادتين 1/1582، 1/1583 منه، إضافة إلى المرسوم المؤرخ في 04 جانفي1955، المتعلق بالشهر العقاري، هذه القوانين التي تم تمديد العمل بها بموجب القانون الشهير، الأمر62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، الجريدة الرسمية، عدد 02 لسنة 1963، إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية.

(9) راجع المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية ، عدد 54 لسنة 1989.

(10) هذا ما جاء في المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، غير انه تاريخ سريان الأمر 75-74 هو 05 جويلية 1975، حسب المادة 28 منه، أي يسري بتاريخ رجعي عن تاريخ صدوره، مما يطرح إشكال بالنسبة للعقود المبرمة في الفترة الممتدة من 05 جويلية 1975 إلى تاريخ صدور الأمر75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، أو حتى تاريخ 25 مارس 1976، تاريخ صدور المرسوم 76-63 ، ما هي وضعيتها، خاصة كانت اختيارية الشهر؟

(11) كما أشرنا سابقا إلى إشكالية سريان الأمر رقم 75-74 المذكور سابقا.

(12) مويسي عبد الله، إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مقال منشور في مجلة الموثق الصادرة من الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الأول جوان 2013، ص 32.

(13) تاريخ سريان الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون الموثق، جريد رسمية، عدد78، لسنة1970.

(14) الأمر75/58 المؤرخ في 26سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد78 لسنة 1975.

(15) جاء بالمذكرة رقم 9642 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في 22 أكتوبر2008، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2008، ص 165 و166، الحث على تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، لطالبها حتى ولو بعد فوات أجال الترقيم المؤقت المقدر بسنتين، للطلبات المدعمة بالعقود المشهرة، وللطلبات المدعمة بالسندات التي لها حجية.

- جاء بالمذكرة رقم 2536 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في21 مارس2010، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2010، ص 184 و185، حثت مدراء أملاك الدولة الذين استلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول ورقمت على مستوى المحافظة العقارية باسم الدولة عملا بأحكام التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، بإرجاعها إلى المحافظة العقارية، بالنسبة للملكيات تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية، المدعمة بالعقود المشهرة، وللطلبات المدعمة بالسندات التي لها حجية.

- جاء بالمذكرة رقم 5590 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في06 جوان2013، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2010، ص 189 و190، موضوعها كيفيات التسوية-عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية، حثت على عدم توجيه العارضين للعدالة، وتسوية وضعيتهم بعد التحقق من الملك.

(16) الفرقة المختلطة متكونة من رئيس الفرقة وهو ممثل مديرية مسح الأراضي محقق يمثل المحافظة العقارية وعون محرر من مديرية مسح الأراضي وممثل عن مديرية أملاك الدولة وممثل عن البلدية، للمعرفة أكثر يمكن الاطلاع على الدليل التطبيقي المتعلق بالتحقيق العقاري الموحد، الصادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في جويلية سنة 2000.

(17) القانون 83-10 المؤرخ في 25 جوان 1983، جريدة رسمية، عدد 27 لسنة 1983، راجع المادة 178-5 من الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 102، لسنة 1976.

(18) القانون 91-25 المؤرخ في18 ديسمبر1991، جريدة رسمية، عدد65 لسنة 1991، راجع المادة 351 من قانون التسجيل.

(19) الأستاذ علاوة بوتغرار، اكتساب السند لتاريخ ثابت بين المادة 328 من القانون المدني والمادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25مارس 1976 المعدل، والمتمم، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، سنة 2002، ص 11.

(20) ينظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المذكور سابقا.

(21) المادة 808: "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها اثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب."

(22) هذا ما نصت عليه المذكرة رقم 4620 المؤرخة في 04سبتمبر 2004، المذكورة سابقا.

(23) المذكرة رقم 7049 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في10 جويلية 2013، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2013، ص 197 و198، المتضمنة كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند: "....مما يتعين إفادة المعنيين بعدم إمكانية الاستجابة لطلباتهم."

(24) القانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، الجريدة الرسمية، عدد 78 لسنة 2014.

(25) المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المذكور سابقا.

(26) ينظر المادة 89 الفقرة الأولى، من قانون المالية لسنة 2018، المذكور سابقا، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المذكور سابقا.

(27) ينظر المادة 89 الفقرة الثانية، من قانون المالية لسنة 2018، المذكور سابقا، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المذكور سابقا.

(28) المادة 88: نصت على "في حالة ما إذا كان عقار مرقما ترقيما مؤقتا، موضوع مطالبة من طرف الغير، أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت، على أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، ابتداء من تاريخ 05 جويلية سنة 1975، يتم ترقيمه نهائيا باسم صاحب العقد، وهذا بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري والتحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيما مؤقتا.

يبلغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت، في حالة إذا لم يكن لهذا الشخص موطن معروف، ترسل نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار."

(29) المرسوم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع المعاملات العقارية في الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، عدد 53لسنة 1962.

(30) المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتعلق بحرية المعاملات،

(31) المذكرة رقم 6359 وم/م ع أو/م ع أ دع/م أ، مؤرخة في26 جوان 2013، مجموعة النصوص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2013، ص 193 و194.

(32) ينظر المادة 89 الفقرة الثالثة: "في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدي مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب."

(33) المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل، والمتمم، جريدة رسمية، عدد 49 لسنة 1990.

(34) الأخذ بغين الاعتبار تاريخ حيازة الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، طبقا للمادة 54 مكرر: (مدرجة بالمادة 15 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008) معدل للقانون 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، عدد

52 لسنة 1990، نصت على: "الأراضي الصحراوية، في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس، منذ خمس عشرة (15) سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، هي ملك للدولة." نشر هذا القانون في 03 أوت 2008.

(35) ينظر المادة 89 الفقرة الثالثة، من قانون المالية لسنة 2018، المذكور سابقا، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المذكور سابقا.

(36) ينظر المادة 89 الفقرة الرابعة، من قانون المالية لسنة 2018، المذكور سابقا، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المذكور سابقا.

(37) ينظر المادة 89 الفقرة الخامسة والأخيرة، من قانون المالية لسنة 2018، المذكور سابقا، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المذكور سابقا.

التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب غير المطالب بها

الدكتور/ محمودي بشير
جامعة الوادي (الجزائر)
bachirmahmoudi@gmail.com
الدكتورة/ سكفالي ريم
جامعة الوادي (الجزائر)
sekfalirim@gmail.com

****

ملخص:

تبنى المشرع نظام الشهر العيني خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه إحصاء التصرفات العقارية وجردها باسم الشخص المتصرف في العقار، عن طريق ترقيمها، ويمر الترقيم العقاري بمرحلتين أساسيتين وهما مرحلة مسح الأراضي العام ومرحلة الترقيم.

ولما كان تسجيل العقارات في حساب المجهول لا يعكس الوضعية القائمة في الواقع لغياب الملاك أو الحائزين في الميدان، وفي ظل تلقي مصالح مسح الأراضي عراقيل تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق، فقد تم صدور القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 في مادته 89 بتعديل شمل نص المادة 23 مكرر للأمر 75-74، كما بينا الإشكالات التي تظهر عند إجراء عملية التسوية الإدارية، وقدمنا جملة من الاقتراحات لتذليل تلك الإشكالات.

الكلمات المفتاحية:

مسح الأراضي؛ الترقيم المؤقت؛ عقار غير طالب به؛ تسوية إدارية.

مقدمة:

يثير تطبيق الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1] والمرسومين رقم 76-62 [2] و 76-63[3] المؤرخين في 25 مارس 1976 المعدلين والمتممين المتعلقين على التوالي بإعداد مسح الأراضي العام والثاني بتأسيس السجل العقاري، عدة منازعات.

وبموجب الأمر السالف الذكر يكون المشرع قد تبنى نظام الشهر العيني خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه إحصاء التصرفات العقارية وجردها باسم الشخص المتصرف في العقار، فإن ترقيم العقارات عن طريق مسحها يقتصر على بيانات العقار نفسه بحيث يدون ببطاقته العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية كل الحقوق الواردة عليه، ويعد لذلك سجل عيني يسمى السجل العقاري وهو شبيه بسجل الحالة المدنية الذي يمسكه ضابط الحالة المدنية، ويكون الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري لصاحب الحق العيني شبيها بدوره بالدفتر العائلي الذي يسلمه ضابط الحالة المدنية للزوج[4].

ويمر الترقيم العقاري بمرحلتين أساسيتين، وهما مرحلة مسح الأراضي العام، ومرحلة الترقيم، إذ تعتبر المرحلة الأولى الأساس والقاعدة المادية للترقيم العقاري، فهو يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساس ماديا للسجل العقاري[5].

وعند الانتهاء من عملية المسح والتي تتميز بأعمال فنية طبوغرافية وأخرى قانونية يسمع فيها إلى الشهود ويحقق في وثائق الملكية تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية [6]، وهذا بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري بعد التحقق من اكتمال جميع الوثائق المسح، والذي يكون موضوع إشهار واسع في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الوثائق ولمدة 04 أشهر كاملة بكل وسيلة وذلك قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم [7]، وقد نصت المادة 10 من المرسوم 76-63 عن كيفية استخراج هذه الوثائق من المحافظة العقارية .

أما المرحلة الثانية، فهي تتعلق بالترقيم، إذ يشرع المحافظ العقاري بتأسيس السجل العقاري وإجراء القيد الأول بإتباع الترقيم العقاري، الذي يختلف بحسب البيانات المقدمة ضمن وثائق المسح، فقد يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر [8]، أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين [9]، وقد يكون ترقيما نهائيا [10]، كما قد يكون الترقيم في حساب المجهول إن لم يظهر له مالك أثناء عمل فرق المسح[11] .

ولما كان تسجيل العقارات في حساب المجهول لا يعكس الوضعية القائمة في الواقع لغياب الملاك أو الحائزين في الميدان، وفي ظل تلقي مصالح مسح الأراضي عراقيل تتعلق أساس بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق، وكذا لصعوبة تحرير الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات الخاضعة لإجراءات مسح الأراضي العام، فقد تم صدور القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018[12] في مادته 89 بتعديل شمل نص المادة 23 مكرر للأمر 75-74، المضافة بموجب القانون رقم 14-11 [13]، والتي لحقتها المذكرة رقم 4060[14] .

إذ أن تعديل 2018 جاء من أجل تسوية الوضعية القانونية للعقارات غير المطالبة بها بصفته إدارية دون اللجوء إلى القضاء.

وعليه تكمن إشكالية هاته الورقة البحثية، ما هي الآليات المعتمدة للتسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها؟

وسيتم معالجة هذه الإشكالية في الخطة التالية:

المبحث الأول: مجال الاعتراضات على الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها طبقا لأحكام المادة 23 مكرر المعدلة

المبحث الثاني: تسوية طلبات الاعتراضات المتعلقة بالترقيم في عقارات غير مطالب بها

المبحث الأول

مجال الاعتراضات على الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها طبقا لأحكام المادة 23 مكرر المعدلة

طبقا لنص المادة: 89 من قانون المالية لسنة 2018 فإنه تم تعديل المادة : 23 مكرر، إذ حددت هاته المادة شروط تسجيل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي وهي :

1- أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص .
2- عدم المطالبة به من أي شخص خلال عمليات المسح .
3- أن لا تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه.
4- بقاء الترقيم مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

وعليه فإن الاعتراضات قد تكون بناءا على سندات ملكية مشهرة أو على سندات غير مشهرة

المطلب الأول: الاعتراضات بناء على سندات ملكية مشهرة

ويقصد بالسندات المشهرة، كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري مشهرة بالمحافظة العقارية، والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقية العقارية حق حاليا.

وهي تلك السندات التوثقية أو الإدارية أو القضائية المثبتة للملكية العقارية المختلفة بحسب الجهة المصدرة لها .

1- **السندات التوثيقية**: وهي تلك العقود المحررة من طرف ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، والتي استوفت كل الشروط الشكلية القانونية التي اشترطها المشرع، سواء كانت السندات المثبتة للتصرفات القانونية تتم بإدارة واحدة أو بإرادتين[15].

2- **السندات الإدارية**: يقصد بها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وهي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق للدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، والتي يمكن حصرها في عقود التنازل، البيع، الاستصلاح، التبادل.

3- **الأحكام القضائية**: تعتبر الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والمتعلقة بإثبات حق الملكية العقارية أو حق عيني آخر سندات رسمية يعتمد عليها لمنح الترقيم النهائي، فهي بمثابة عقود رسمية تخضع للإيداع والشهر[16].

المطلب الثاني: الاعتراضات بناء على سندات غير مشهرة

بناء على الفقرة 03 من المادة : 89 السالفة الذكر، وكذا المذكرة رقم 4060، فإنه هناك سندات قانونية غير مشهرة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية، ويتعلق الأمر مجموع السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، والذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري .

كذلك، فإن هناك بعض العقود أعدت من طرف الموثقين بعد صدور الأمر السالف الذكر، غير أنها لم تقدم للإشهار بالرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء .

إذ يمكن أن تؤخذ هذه العقود بعين الاعتبار، شريطة توافقها مع البطاقية العقارية الممسوكة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية، وهذا ما ينطبق أيضا بالنسبة للقرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية الصادرة بعد تاريخ تدخل الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، والذي لم تقدم حينها لإجراء الإشهار.

كما يقر القانون بالحجية المطلقة لفئة من العقود الرسمية أعدت قبل صدور الأمر رقم 70-91 [17]، التي حررت من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين (اجتهادات م. ع....) .

وتعتبر أيضا بعض العقود العرفية كسندات ذات حجية، وهي تلك التي نصت عليها المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر، أي التي اكتسب تاريخا ثابتا حسب نص المادة : 328 من القانون المدني، على أن يكون هذا التاريخ سابق للفاتح من جانفي 1971 .

وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية بغرض إثباتها ، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية [18] .

وبالرجوع إلى الأحكام العامة في الإثبات بالكتابة [19]، يتبين بأنه توجد أربع حالات يعتبر فيها المحرر العرفي ثابت التاريخ وهي :

1- العقود التي مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام .
2- المحرر العرفي الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .
3- المحررات العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل 01 جانفي 1971 .
4- المحررات العرفية المسجلة بمكتب التسجيل .

المبحث الثاني

تسوية الاعتراضات المتعلقة بالترقيم في عقارات غير مطالب بها

قد يكون المعارض لا يحوز على أي سند بل يحتج بالحيازة (أولا)، وتكون الإدارة ملزمة بالتكفل بملف المعارض مهما كانت سنداته المقدمة (ثانيا) .

المطلب الأول: الطلبات المقدمة من المعترض على أساس الحيازة الفعلية

طبقا للمذكرة رقم 4060 السالفة الذكر، فإنه في بعض الحالات لا يحوز العارض على أي سند مشهر غير أنهم يحتجون بممارسة الحيازة طويلة الأمر [20] مدعمة بوثائق .

وفي مثل هذه الحالات يجب أن ترفق طلبات التسوية بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحيازة مثل الوثائق الجبائية، شهادة الحيازة، عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية، الأحكام الفاصلة في دعاوى الحيازة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992 .

واعتمادا على العناصر المحتواة في هذه الوثائق، يتم تقديم وقائع الحيازة المشارة من قبل العارض، وذلك بمدى تحقق عناصر الحيازة، العنصر المادي وهو عبارة عن الأعمال المادية التي يقتضيها مضمون

الحق موضوع الحيازة، و العنصر المعنوي المتمثل في نية الحائز بالظهور بمظهر المالك للشيء أو صاحب حق عيني آخر عليه، فإذا توافرت عناصرها فإن العارض يستحق تسوية وضعية عقاره .

المطلب الثاني: كيفيات تسوية طلبات الاعتراضات

يجب التذكير أولا أن عملية تطهير وضعية العقارات المطالبة فيها تكون تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، علاوة على ذلك فإن إجراء التسوية يشارك فيه المدير الولائي لأملاك الدولة، الذي توكل إليه مهمة توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به .

وقد وضحت المادة: 89 من قانون المالية لسنة 2018 وكذا المذكرة رقم 4060 كيفية التكفل بتسوية العقارات بحسب السند المقدم من طرف المعترض .

1- دراسة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهرة :

طبقا للفقرة الثانية من المادة : 89 السالفة الذكر والمتعلقة بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي، يجب أن يكون طلبه مودعا لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا مرفوقا بالوثائق الثبوتية المدعمة لطلبه كسند الملكية، وثائق ثبوت الهوية [21]، وعقد الفرضية إذا تعلق الأمر بعقارات متوفي .

فور استيلام المحافظ العقاري والطلب المدعم بالوثائق يقوم هذا الأخير بالإجراءات التالية :

- قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري، وممسوك على مستوى المحافظة العقارية[22] .
- الاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، للتحقق إن لم يتعد ذلك مدة 15 سنة من تاريخ الإيداع .
- القيام بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة : 89 من قانون المالية لسنة 2018 [23]،
- التأكد من عدم وجود دعوى مشهرة بخصوص العقار، والتحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ أو أملاك الدولة طرفا فيها .
- يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم، والتأكد من انه مشهر بالبطاقية العقارية الممسوكة لديه في حالة ما إذا تم شهر السند المقدم لدى محافظة عقارية أخرى، يجب على المحافظ العقاري أن يراسل مديره الولائي في أجل 08 أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية، والذي يقوم بدوره بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة " الأم " إذا كانت تابعة لنفس الولاية، أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى ويجب أن تنص التحريات المباشرة على مستوى المحافظة العقارية الأصل أو المحافظة العقارية الأم على فصح سواء مضمون السند المقدم أو العقد المسلم في شكل وثيقة إشهار، والتأكد من مطابقة المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب[24] .

وإذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، يقوم حينئذ المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به .

– يجب على مدير أملاك الدولة تبليغ رده إلى المحافظ العقاري في أجل شهرين (02) من تاريخ استلامه للطلب، وأن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب بتسوية، مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة [25].

– كما يقوم المحافظ العقاري خلال 08 أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من مدى مطابقة التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية.

– تقوم مصالح مسح الأراضي المخطرة بالنظر إل السند المشهر المستظهر بتحديد وضعية العقار المطالب به، مطابقته مع مخطط المسح، وتبليغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر واحد من تاريخ استلامه لطلب المحافظ العقاري .

– قد تكون طلبات التسوية تتعلق بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ففي هذه الحالة، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من طرف مهندس خبير عقاري، بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر[26]، فإذا أثبتت البحوث والتحريات أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، وفي الحالة المخالفة، يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

2- دراسة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة

يتكفل بدراسة مثل هذا النوع من الطلبات [27] المدير الولائي، وفور استلامه لطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر أو بالسند العرفي، أو بكل وثيقة تبين من خلالها أن العارض لا يمارس حيازة على العقار محل الطلب حيازة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح ، يقوم مدير الحفظ العقاري بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله .

وتبعا لذلك يخطر نفس المدير خلال 08 أيام المحافظ العقاري المعني مع موافقته بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهر من قبل الطالب، وكذا بنسخ من وثائق هويته أو نسخة من عقد الفريضة وذلك قصد القيام بكل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، أن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته .

ويجب القيام بهذه التحريات بكل عناية وانتباه كما ينبغي كذلك على مدير الحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء أجل قبول طلب التسوية المحدد بسنتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، وأن يتحقق ما أن هذا العقار لم يكن موضوع دعوى قضائية مشهرة[28] .

كما يقوم مدير الحفظ العقاري كذلك بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل 08 أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، الذي يتعين عليه الرد عن الوضعية العقارية للعقار المطالب به، ويبلغ هذا الرد إلى مدير الحفظ العقاري في أجل شهرين (02) من تاريخ استلامه للطلب . وبالموازاة مع ذلك يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالاتصال بمدير مسح الأراضي خلال 08 أيام من

تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية .

يتم تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر من تاريخ استلامه الطلب.

وإذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري وبطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني، لمدة سنين تبدأ سريانها من تاريخ إيداع طالب التسوية [29] .

ويتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت السالف الذكر، والتي يقوم بقيدها في سجل المعارضات و ذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية [30] .

وفي حالة ما تبين من نتائج التحقيق أن العقار موضوع الطلب تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية يقوم مدير الحفظ العقاري دون تأخر بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي عليه [31] ،مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام .وفي كل الحالات يجب تبليغ طالب التسوية كتابيا بنتائج التحقيق .

أحكام خاصة :

يطرح تطبيق أحكام المادة : 323 مكرر من الأمر السالف الذكر إشكالات بالنسبة للعقارات التي كانت مسجلة في حساب " المجهول " (أولا) أو تلك التي سجلت في حساب الدولة (ثانيا) .

1. العقارات المسجلة في حساب "مجهول" قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014.

حسب النصوص التنظيمية [32] ،فإن العقارات المسجلة في حساب "مجهول" يتم إدماجها في الحساب الجديد " العقارات غير المطالب بها" ويتم تسويتها حسب الكيفيات المحددة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

مع الإشارة أن طلبات التسوية التي تمت في ظل الإجراءات القديمة، والتي كانت محل قرار رفض الأسباب في الموضوع لا يمكن قبولها من جديد في إطار الأحكام الجديدة .

أما طلبات التسوية التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، يمكن إعادة دراستها على ضوء الأحكام الجديدة .

2. العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015

طبقا لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015. فإن تسجيل وترقيم العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عملية مسح الأراضي يكون باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين، إذا طالبوا بها خلال أجل 15 سنة من تاريخ استيلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

وحتى يمكن متابعة تسوية هذه العقارات في إطار الإجراء الجديد، فإنه يجب إجراء تحويلها إلى حساب العقارات غير المطالب بها، إلا أنه في حالة تسجيل هذه العقارات مباشرة باسم الدولة، فإن تحويلها إلى الحساب الجديد يتطلب فرز مسبق على أساس استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها

حتى يسمح باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح .

وبعدها يتم تطهير وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة : 89 من قانون المالية لسنة 2018[33].

الخاتمة:

إن تسوية العقارات غير المطالب بها لازالت تطرح عدة إشكالات في عملية المسح العام للأراضي ولذلك فقد تدخل المشرع بعدة قوانين من أجل وضع حلول لتلك الاشكالات ، كما جاء بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 وكذا المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وما تبعه من مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وخاصة تلك رقم 4060 مؤرخة 2018/04/5.

ورغم هاته التعديلات إلا أن تسوية العقارات غير المطالب بها لازال يطرح عدة إشكالات نوجزها فيما يلي:

- أن المشرع ألغى بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 اللجنة المنصوص عليها بمقتضى المادة 67 من قانون المالية سنة 2015 المتكونة من ممثل عن مصالح مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، وذلك بإقصاء مصالح الشؤون الدينية والجماعات المحلية من التحقيق، وهو أمر يعقد عملية التسوية.
- أن آجال التحقيق والرد عليها (08 أيام - 1 شهر – 2 شهر) بين المصالح المختلفة لا يمكن احترامها عمليا، لأنها مدة قصيرة جدا ولم تحدد بناء على دراسة عملية وحقيقية.
- عدم كفاية الوسائل والإمكانيات المادة والبشرية للقيام بالتحقيق على أحسن وجه.
- ضعف التأطير التقني والعلمي خاصة في أعوان المسح المكلفين بهذه العملية (المسح العام)، حيث أن أغلب عمليات المسح لا تجري في الميدان بل داخل المكاتب وهذا أمر معروف ومعلوم للعام والخاص.
- عدم النص قانونا على الشخص المخول بتسيير وحراسة واستغلال العقارات المسجلة في حساب العقارات الغير المطالب بها أثناء المسح طيلة مدة الترقيم المؤقت (15 سنة).
- تأخر الردود من طرف المصالح وعدم وضوحها في كثير من الأحيان مما يترتب عليه ضياع حقوق المواطنين.
- الردود بالرفض من طرف مديرية الحفظ العقاري بصفة آلية، وأغلبها يتم ذلك بسبب أن السند المرفق ليس له حجية أو أنه مؤرخ بعد إيداع وثائق المسح.

وحتى يمكن تذليل هاته الاشكالات وتجسيد الهدف الأساسي المتمثل في تطهير الملكية العقارية في إطار تسوية العقارات غير المطالب بها، فإننا نقترح ما يلي:

- ضرورة تعديل المرسوم 63/76 بإحداث مادة جديدة (14 مكرر) تنص على نوع جديد من الترقيم المؤقت لمدة خمس عشرة (15 سنة).

– النص مجددا على إحداث لجنة التسوية المنصوص عليها بالمادة (23 مكرر) قبل تعديلها والتي تضم إضافة إلى باقي المصالح، ممثل الأملاك الوقفية وتفعيلها عمليا.

– في حالة إذا أفضت البحوث والتحريات إلى ترقيم مؤقت، تحسب آجاله من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى مدير الحفظ العقاري، إلا أنه عمليا وخاصة إذا تعلق الأمر بإعداد وثيقة القياس فإن مدة البحث والتحري في حد ذاتها قد تفوق مدة سنتين (02)، لذا نقترح أن يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت من تاريخ تبليغ المحافظ العقاري بطلب الترقيم المؤقت من مدير الحفظ العقاري.

– إلزام رؤساء البلديات القيام بعمليات تحسيسية ونوعية وإعلام واسع للمواطنين بانطلاق عملية المسح.

– السماح لأصحاب الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة أيضا بتقديم طلباتهم طيلة مدة الترقيم المؤقت (15 سنة).

– التأكيد والإسراع في عصرنة الإدارة لا سيما المصالح المعنية مع توفير الإمكانات البشرية والمادية اللازمة.

– يجب على مديرية الحفظ العقاري أن تكون لها الجرأة والشجاعة في معالجة ملفات طلبات التسوية للمعترض حتى ولو كان له سند عرفي وذلك بالرد عليها إيجابا متى تحققت شروط الحيازة، وخاصة أن أغلب العقارات في ولاية الوادي يغلب عليها طابع الحيازة.

إمكانية التنازل عن هذه العقارات لفائدة حائزيها في حالة ترقيمها نهائيا باسم الدولة أو الجماعات المحلية.

الهوامش:

(1) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس العقاري ج.ر العدد 92 المؤرخة في 18.11.1975.

(2) المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25.03.1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13.04.1976

(3) المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25.03.1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

(4) روابحي محمدي، رئيس غرفة بمجلس الدولة، النزاعات حول الترقيم العقاري، يوم دراسي حل المنازعات العقارية في الفضاء الإداري، يوم 02 أفريل 2015، بمجلس الدولة، الجزائر، ص 02.

(5) المادة: 02 من الأمر 75-74. السالف الذكر

(6) المادة: 10 من الأمر 75-74. السالف الذكر

(7) المادة: 09 من الموسوم رقم 76-63 السالف الذكر

(8) المادة: 13 من المرسوم 76-63. السالف الذكر

(9) المادة: 14 من المرسوم 76-63.السالف الذكر

(10) للترقيم النهائي 03 حالات، الحالة الأولى المذكورة بموجب المادة 12 من المرسوم 76-63 المتعلقة بالعقارات الممسوحة التي لأصحابها عقود وسندات تثبت الملكية العقارية، الحالة الثانية هي الحالة سيرورة الترقيم المؤقت نهائيا، والحالة الثالثة التي أضيفت بموجب قانون المالية لسنة 2015 تضمنتها المادة 67 من هذا القانون بإضافتها للأمر 75-75 بمقتضى المادة 23 مكرر وهي الحالة التي تخص الأملاك التي لا مالك لها بمفهوم المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني، راجع أكثر: روابحي محمدي، المرجع السابق، ص 08.

(11) حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015. ص 28.

(12) القانون رقم 17/ 11 مؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخة في 28 دسيمبر 2017.

(13) قانون المالية رقم 11/14 مؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية سنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 مؤرخ في 2014/12/31.

(14) مذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2018/4/5 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

(15) لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.مجلة العلوم الإنسانية ، عدد52 ديسمبر 2019، المجلد أ، الصادرة عن جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1 ،الجزائر ص 15.

(16) عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني الرابع الموسوم بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، يومي 27 و 28 أفريل 2011، ص 13 .

(17) الأمر رقم 91/70 مؤرخ في 12/15 /1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الملغى بموجب القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة التوثيق ،جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 2006/03/08.

(18) عبد الرزاق موسوني، المرجع السابق، ص 06

(19) المادة 324 من القانون المدني

(20) راجع فيما يتعلق بالحيازة ، نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، سنة 2010، لبنان، ص 500- 503.

(21) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 338.

(22) مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 334 .

(23) المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر، ص 05.

(24) المذكرة رقم 4060 السالف الذكر ،ص 06.

(25) في هذا الصدد قد صدرت تعليمة رقم 07176 عن المديرية العامة لأملاك الوطنية بتاريخ 2020/10/04 أين أعتبر رفض المحافظ العقاري إعداد مقررات ترقيم نهائية لفائدة الدولة هو قرار المؤسس ذلك أن ردود مصالح أملاك الدولة ليست واضحة من حيث وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة مع عدم ذكر السند الذي يثبت أيلولة العقار لها .

(26) المذكرة رقم 4060 السالف الذكر، ص 07.

(27) قد يكون الطالب أ- يحوز سند رسمي غير مشهر كعقد توثيقي محرر قبل تاريخ وضع حيز التنفيذ الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، أو حكم قضائي اكتسب حجية الشيء المقضي فيه أو عقد محرر من قبل كتاب ضبط أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91، ب - أو يحوز الطالب سند عرفي له حجية تجاه الغير، كالعقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971 وفقا لأحكام المادة: 328 قانون مدني، أو ج- يكون الطالب قد أسس طلبه على ممارسة الحيازة.

(28) المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر، ص 06.

(29) وذلك تطبيقا لأحكام المادة : 89 من قانون المالية لسنة 2018 الفقرة 03

(30) المادة : 15 من المرسوم رقم 76 – 63 السالف الذكر

(31) المادة : 23 مكرر/4 المعدلة من الأمر رقم 45-74. السالف الذكر

(32) المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر، ص11.

(33) المذكرة 4060 السالف الذكر، 12.

التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي في إطار المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

الدكتور/ شنوف بدر
جامعة الوادي (الجزائر)
baderchennouf@yahoo.com
الدكتور/ سعود أحمد
جامعة الوادي (الجزائر)
ahmedsaoud5025@yahoo.com

****

ملخّص

كشف التجسيد الميداني لعملية المسح العام للأراضي عن عدة إشكالات قانونية، لعل أهمها تلك المرتبطة بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح التي يُعطى لها ترقيماً عقارياً مؤقتاً، وذلك بالرغم من وجود إطار قانوني متكامل ومستقل لتنظيم عملية المسح العام للأراضي، التي تُعد الخطوة الضرورية والأهم لتأسيس السجل العقاري، ومن ثم تطهير الوضعية العقارية وتثبيت حق الملكية.

لذلك جاءت هذه الورقة البحثية لتسليط الضوء على طرق التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، خصوصاً تلك التي جاءت بها المادة)89(من قانون المالية لسنة 2018، للوقوف على مدى فعاليتها في التسوية النهائية لوضعية تلك العفارات.

الكلمات المفتاحية:

التسوية الإدارية، العقارات غير المطالب بها، مسح الأراضي، حساب المجهول.

مقدّمة :

يتميز نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي[1] بمزايا متعددة في تطهير وتثبيت الملكية العقارية، يأتي على رأسها عدم ازدواجية شهر العقار والحجية المطلقة للوثائق المشهرة ومنع التملك بالتقادم المكسب، وذلك بالنظر لطريقة مسك البطاقات العقارية، التي تسمح للغير بالاطلاع على الحقوق المرتبطة بالعقار قبل الإقدام على أي معاملة عقارية، ما يبعث على الثقة والائتمان المطلوبين في المعاملات العقارية. وهذا بخلاف النظام الأول الذي لا يوفر تلك المزايا.

وهو ما أدى بالعديد من تشريعات دول العالم إلى التخلي عن نظام الشهر الشخصي والأخذ بنظام الشهر العيني، التي من بينها التشريع الجزائري الذي تبنى هذا النظام بإصدار الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومرسوميه التنفيذيين وهما: المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 ورقم: 63/76 المؤرخان في: 1976/03/25 المعدلان والمتممان، المتضمنان على التوالي إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويحدد المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المراحل والإجراءات التي تمر بها عملية إعداد مسح الأراضي العام، والتي تنطلق بإعداد المخططات المسحية ثم القيام المعاينات الميدانية التي تجريها فرق المسح العقاري، وتنتهي بإعداد وثائق المسح وايداعها لدى المحافظة العقارية المختصة. ليتم بعد ذلك الانتقال إلى العمليات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 التي على رأسها عملية الترقيم العقاري، التي تمثل الأساس المادي السجل العقاري المتكون من مجموع البطاقات العقارية المتضمنة لهوية العقارات، لينتهي الأمر بحصول المالك على سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري. كل ذلك بغرض الوصول إلى التطهير التام للوضعية العقارية وتثبيت حق الملكية.

لكن تحقيق هذه النتيجة تأخر كثيراً ولكن يكن بالمستوى المطلوب، فكثيراً ما صادفت فرق المسح عراقيل في الميدان، كحالة عدم تمكنها من تحديد الملاك أو الحائزين بسبب غير تواجدهم في عقاراتهم أثناء مرور فرق المسح لعدم علمهم بذلك أو طارئ آخر أجبرهم عن الغياب، ليتم تسجيل عقاراتهم في حساب المجهول أو ما يسمى حالياً بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

إن تكرر هذه الحالة بكثرة في عدة ولايات من القطر الوطني، أدى، ومع مرور السنوات، إلى تعثر تطهير الملكية العقارية الخاصة بسبب تزايد التسجيل المؤقت للعقارات في حساب المجهول سابقاً وحساب العقارات غير المطالب بها حالياً، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى وضع الحلول القانونية لتسوية هذه الوضعيات، فاقتصرت معالجتها في البداية عن طريق التعليمات والمذكرات التي تصدرها من حين لآخر المديرية العامة للأملاك الوطنية، لتنتهي بتدخل المشرع لمرتين لتعديل الأمر رقم: 74/75، بموجب قانون المالية لسنة 2015 ثم قانون المالية لسنة 2018.

وقد اتفقت كل الحلول التي تبنتها كل تلك النصوص على إعطاء الأولوية في تسوية تلك الوضعيات للتسوية الإدارية، بحيث لا يتم اللجوء إلى التسوية القضائية إلا بعد استنفاذ سبل التسوية الإدارية، وذلك للقناعة الراسخة بأن هذه الإشكالات سببها عدم احترام الإجراءات الإدارية أثناء أشغال المسح.

لذلك ستسلط هذه الورقة البحثية الضوء على طرق التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، خصوصاً تلك التي جاءت بها المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، للوقوف على مدى فعاليتها، مقارنة مع ما سبقها من حلول، في التسوية النهائية لوضعية هذه العقارات، وذلك انطلاقاً من الإشكال التالي: **هل طرق التسوية الإدارية التي جاءت بها المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 ستصفي نهائياً حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح؟**

إن الإجابة على هذا السؤال تطلبت منا تناول هذه الورقة في مبحثين، الأول سيتعرض إلى التعرف على الحساب الخاص التخصص للعقارات غير المطالب بها، أما الثاني سيخصص لإجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، لنختمها بجملة من الاقتراحات يمكن الأخذ بها مستقبلاً. وبغرض التعامل مع النصوص القانونية الضابطة لعملية التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح وتفكيكها استخدمنا المنهج التحليلي والاستقرائي للوقوف على مكامن القوة والضعف فيها،

المبحث الأول

تسجيل العقارات غير المطالب بها في حساب خاص

صنفت المادة (23) من القانون رقم: 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الملكية العقارية إلى ثلاثة أصناف، هي: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية، وقد سايرت التعليمة رقم: 16 المؤرخة في: 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري هذا التصنيف عندما حددت كيفية إعداد جدول الحسابات الذي تقوم مديرية مسح الأراضي بمسكه، حيث خصصت للأملاك الوطنية ثلاثة أرقام، هي على التوالي: الرقم (00001) لأملاك الدولة، الرقم (00002) لأملاك الولاية، الرقم (00003) لأملاك البلدية، في حين خصصت لأملاك الخواص رقمين هما: الرقم (00006) للملكية الفردية والرقم (00007) للملكية على الشيوع، أما الأملاك الوقفية فخصصت لها الرقم (00005).

وتشترك كل الأملاك العقارية المذكورة آنفاً في أنها معلومة المالك، لكن العمل الميداني لفرق المسح كشف عن وجود طائفة أخرى من الأملاك العقارية يتعذر التعرف على مالكها، لأسباب مختلفة، أثناء مرور فرق المسح، لذلك خصصت التعليمة رقم: 16 حساب خاص لهذه العقارات يحمل الرقم (00004) يسمى "حساب المجهول" تسجل فيه العقارات مجهولة المالك (المطلب الأول)، لكن نتيجة الثغرات والاشكالات القانونية التي أثارها هذا الحساب تم استبداله بحساب آخر يحمل الرقم (00008) يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وذلك بموجب المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تسجيل العقارات غير محددة المالك في حساب المجهول

أسفرت عملية مسح الأراضي عن وضعيات واقعية تتمثل في وجود عقارات يصعب على فرق مسح الأراضي تحديد ملاكها، الأمر الذي أدى إلى تسجيلها مؤقتاً في حساب المجهول (أولاً). ولكن اللجوء التعسفي للتسجيل في هذا الحساب أثناء مرور فرق المسح انجر عنه المساس بحق الملكية الخاصة المكفول دستورياً والتأثير على مصداقية السجل العقاري، وهو ما اضطر السلطات العمومية في البلاد لوضع عدة حلول قانونية لمعالجة الاشكالات الناجمة عن التسجيل العشوائي في هذا الحساب (ثانياً).

أولاً: التعريف بالعقارات مجهولة المالك وحساب المجهول

أشارت التعليمة رقم: 16 المذكورة آنفاً أن العقارات مجهولة المالك يتم تسجيلها مؤقتاً لفائدة الدولة في حساب المجهول، الأمر الذي يتطلب التعريف بالعقارات مجهولة المالك، وحساب المجهول.

1- التعريف بالعقارات مجهولة المالك

ارتبط مصطلح "العقارات مجهولة المالك" أو الملكية المجهولة بانتقال الجزائر من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على بيانات العقار وكافة الحقوق الواردة عليه، وأصبح متداولاً بعد التحقيقات العقارية التي تباشرها فرق مسح الأراضي في الميدان، والتي تكون في المناطق ذات طبيعة قانونية ملك خاص، سواء كانت هذه الملكية ذات طبيعة حضرية أو ريفية أو سهبية، وذلك لعدم تواجد المالك أو الحائز أثناء مرور فرق المسح، كونه المصدر الأساسي لتزويد لجان التحقيق بجميع الوثائق ذات الصلة بالعقار أو إثبات حيازته عن طريق التحري الذي تقوم به لجنة المسح[2].

مما سبق يتضح أن العقارات مجهولة المالك تشمل كل العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال عملية التحقيق التي تقوم بها لجان المسح في الميدان، وذلك لعدم تقدم أي كان بطلب تسجيلها لفائدته أثناء مرور تلك اللجان، وبالتالي يمكن القول أن العقارات مجهولة المالك هي حالة واقعية، مرتبطة بالملكية الخاصة، ظهرت مع تقدم عمليات التحقيق العقاري التي يقوم بها أعوان المسح[3]، وذلك لأسباب مختلفة سنعرج عليها عند التعريف بحساب المجهول.

2- التعريف بحساب المجهول

أشارت التعليمة رقم: 16 المذكورة إلى أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح، يجب أن تعتبر مجهولة المالك أو الحائز ويجب أن ترقم مؤقتاً لفائدة الدولة لمدة سنتين ليتحول الترقيم إلى نهائي لفائدتها بعد انقضاء المدة وعدم المطالبة بها من طرف أصحابها[4]، بحيث خصصت لها الحساب رقم (00004) في جدول الحساب المسمى بـ: "حساب المجهول".

وعليه حتى تقيد ملكية ما في حساب المجهول لا بد أن تكون غير مشغولة أثناء إجراء التحقيق من طرف لجنة المسح، كما أن الملاك المجاورين لم يقوموا بتقديم أية معلومات حول وضعية العقار تجاه مالكه أو هويته، وكذا عدم تقديم عضو لجنة المسح الممثل للمحافظة العقارية معلومات حول هوية مالك العقار. ليس هذا فحسب بل شددت التعليمة على أنه لا يسجل العقار في حساب المجهول إلا بعد استنفاذ جميع الطرق، وذلك باستدعاء صاحب الملكية المجهولة والذي يكون مرتين ولم يحضر إلى مقر البلدية أثناء مدة الإشهار المخصصة لتلقي الاحتجاجات من طرف ذوي المصلحة[5].

مما سبق يتضح أن العقار لا يُعد مجهول المالك وبالتالي تسجيله في حساب المجهول إلا بعد استنفاذ جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني، وذلك في الحالات التالية[6]:

- غياب المالك أو الحائز الظاهر أثناء مرور فرقة المسح.
- لم يطالب به أصحابه في المرحلة الموالية لانتهاء عملية المسح (مرحلة الاحتجاجات بمقر البلدية).
- عدم تقديم العون الممثل للمحافظة العقارية في فرقة المسح معلومات حول الملكية أو بما يعرف تطابق الشهر الشخصي بالشهر العيني، كما أن عون البلدية لم يدل بأية معلومة حولها.
- عدم إدلاء الجيران بمعلومات تخص مالك العقار.

ثانياً: محدودية الحلول القانونية المعتمدة في تسوية حساب المجهول

بصرف النظر عن الأسباب المؤدية للتسجيل المتكرر في حساب المجهول، سواء كان نتيجة عدم وعي الملاك والحائزين بأهمية المسح العام للأراضي أو غيابهم، أو تهاون أعوان المسح في أداء مهامهم، خصوصاً عدم تبليغ أصحاب الحقوق بالإشعار بالمرور، فإن التعليمة رقم: 2421 المؤرخة في: 2003/05/02 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة -، أشارت إلى أن عدد العقارات بحساب المجهول قد بلغ مستوى معتبر، كشف أن نحو ثلث 1/3 الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح بسبب غموض سنداتها لغياب التحديد، أو صعوبة تحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للبلديات أو أقسام إقليم البلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيز التنفيذ.

وأمام التسجيل المتزايد لأملاك الخواص في حساب المجهول من طرف فرق المسح، التي أدت بالمواطنين عن طريق شكاوى وتظلمات إدارية كثيرة على مستوى الكثير من الولايات إلى المطالبة بصفة مشروعة بترقيم مؤقت أو نهائي لصالحهم في السجل العقاري، الأمر الذي دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية إلى إصدار مجموعة من المذكرات والتعليمات تهدف إلى التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في هذا الحساب، ولعل من أهمها نجد التعليمة رقم: 2421 المؤرخة في: 2003/05/02 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، التي جاءت لتسوية الملكيات التي يحوز أصحابها سندات مشهرة، والتي يمكن تسويتها لفائدتهم حتى وإن أصبح الترقيم نهائياً باسم الدولة، كما نجد التعليمة رقم: 4618 المؤرخة في: 2004/09/04 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، والتي تهدف إلى تسوية الملكيات التي لا يحوز أصحابها سندات مشهرة.

وبالنسبة لإجراءات التسوية الإدارية حسب هاتين التعليمتين فهي متشابهة إلا فيما يخص الجهة التي توجه لها طلبات التسوية، حيث طلبات التسوية في إطار التعليمة رقم: 2421 يتم توجيهها مباشرة للمحافظ العقاري الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار المطالب به، أما طلبات التسوية في إطار التعلمية رقم 4618 فيتم توجيهها لمدير الحفظ العقاري، الذي يفتح سجلاً خاصاً لها مقابل تقديم وصل استلام الملف، ثم بعد ذلك يقوم بمراسلة مدير أملاك الدولة ورئيس البلدية التي يقع فيها العقار ليبدي كل منهما رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار فيما إذا كانت الدولة أو البلدية لها حقوق عليه أم لا، كما يرسل الملف إلى مدير مسح الأراضي لانتقال أعوانه إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد وثيقة التحقيق العقاري وتعديل وثائق المسح في حالة اللزوم. وقد حددت التعلمية المذكورة الآجال الممنوحة لهذه الجهات الإدارية للرد خلالها وهي (45) يوماً من يوم استلامها الطلب، وفي حالة ما إذا كانت ردود الجهات المعنية ايجابية وبعد استكمال إجراءات إعداد وثائق المسح الخاصة بهذا العقار، يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال الملف إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتم ترقيم العقار باسم طالبه[7].

ونظراً لعدم تحقيق التعليمتين للأهداف المرجوة منهما ومواجهة المسؤولين عن تنفيذهما لعدة إشكالات على رأسها طلبات التسوية التي تردهم خارج آجال السنتين من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، والتي تباينت مواقفهم بشأنها بين الرفض وبين إبقاء المجال مفتوحاً لمعالجة هذه الطلبات حتى ولو وردت خارج الآجال. كل هذا أدى بتدخل المشرع لحل هذه الإشكالات من خلال إدراجه لمادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12[8]، وذلك بموجب القانون رقم: 10/14 المؤرخ في: 2014/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2015[9]، وبالتحديد في المادة (67) منه التي استحدثت المادة (23 مكرر) من الأمر المذكور، التي أسقطت حساب المجهول جملة وتفصيلاً، حين نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي يرقم مباشرة ترقيماً نهائياً باسم الدولة، مع إبقاء باب التسوية الإدارية لدى المحافظ العقاري مفتوحاً لفائدة الأشخاص الحائزين على سندات ملكية قانونية خلال خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بشرط ألا يكون العقار المطالب به محل نزاع قضائي.

ما يلاحظ على المادة (23 مكرر) المذكورة أعلاه أنها ضيقت من مجال التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها حين أسقطت منه طالبي التسوية الذين لا يحوزون سندات ملكية مشهرة لكنهم في الواقع يحوزون هذه العقارات

حيازة هادئة وعلانية ومستمرة منذ عدة سنوات وتوارثوها أباً عن جد، كما كان معمولاً به في ظل التعليمة رقم: 4618 المذكورة سابقاً.

كما يؤخذ عليها أنها سمحت بإعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق التسوية الإدارية، وهذا مخالف لطبيعة الترقيم النهائي الذي لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء، وهذا طبقاً لنص المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

وبالتالي فإن هذا التعديل الذي تضمنته المادة (23 مكرر) لم يأت بحلول جذرية لتصفية حساب المجهول، بل جاء بأحكام زادت الوضع تعقيداً، الأمر الذي اضطر المشرع التدخل مجدداً بإلغاء حساب المجهول واستبداله بحساب جديد يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

المطلب الثاني: استحداث حساب جديد للعقارات غير المطالب بها

إن التزايد المتضاعف لعدد مجموعات الملكية المسجلة بحساب المجهول، لعدم تحقيق التعليمتين 2421 و4618 المؤرختين على التوالي في: 2003/05/03 و2004/09/04 والمادة (23 مكرر) من الأمر 74/75 المستحدثة بموجب المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 الأهداف المرجوة منها لتطهير حساب المجهول، استدعى المشرع تعديل تلك المادة بالمادة (89) من القانون رقم: 11/17 المؤرخ في: 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018[10]، التي استبدلت حساب المجهول بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وجاءت بتدابير جديدة لتسوية مثل هذه العقارات. وبهدف توضيح تلك التدابير، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في: 2018/04/05.

وانطلاقاً من تلك النصوص سنتعرف على شروط التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها (أولاً)، ثم طبيعة العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها (ثانياً).

أولاً: شروط التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها

استحدثت المادة (23 مكرر) التي تضمنتها المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 حساباً جديداً ترقم فيه العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ترقيماً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، وذلك في حال توافر الشروط القانونية التالية:

1- أن يكون العقار تابعاً للخواص

أكدت المادة (23 مكرر) المعدلة على أن العقارات التي يمكن تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح يجب أن تكون تابعة للخواص بقولها: "يسجل كل عقار تابع للخواص..."، وبالتالي يخرج من نطاق هذا الحساب أصناف الملكية العقارية الأخرى التي حددتها المادة (23) من القانون رقم: 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والمتمثلة في الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، لأن هذه التسوية موجهة فقط للعقارات التابعة للخواص، أي مجموع العقارات المملوكة من طراف الأشخاص سواء كانوا طبيعيون أو أشخاص معنوية خاصة كالجمعيات والشركات[11].

وهو ما فصلته المذكرة رقم: 4060 المذكورة، لما أشارت بأن هذا الإجراء الجديد لا يطبق بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لأحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب، بحيث يتعين على أعوان المسح المحققين

الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارات العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، وعند اللزوم، بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال الأشغال التحضيرية والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً[12].

2- عدم تمكن مصالح المسح من تحديد مالك أو حائز العقار

هذا الشرط أشارت إليه المادة (23 مكرر) المعدلة بقولها: "ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه..."، وعليه حتى يتم تسجيل عقار ما في حساب العقارات غير المطالب بها يجب ألا يتمكن أعوان المسح أثناء أدائهم لمهام التحقيق الميداني من تحديد صاحبه سواء كان مالكاً أو حائزاً، وهذا نتيجة عدم مطالبة أي شخص كان بالعقار محل التسجيل أثناء عمليات المسح، وهو ما عبرت عنه المذكرة رقم: 4060 بالقول: "والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان، من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ ايداع وثائق على مستوى البلدية".

الملاحظ من خلال هذا الشرط أن النص لم يحدد سبب عدم المطالبة بالعقار، والذي قد يكون نتيجة غياب أصحاب الحقوق أو تهاونهم بعدم تقدمهم لمصالح المسح في الوقت المناسب رغم إشعارهم بذلك، أو بسبب عدم قيام مصالح المسح بأداء مهامها خصوصاً واجب إشعار المواطنين بالمرور.

3- أن يكون الترقيم مؤقتاً

ميز المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في: 19976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، في المواد (12)، (13)، و(14) بين صنفين من الترقيم العقاري هما: الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مشهرة، والترقيم المؤقت الذي يتحول بعد انتهاء مدته إلى ترقيم نهائي، ويكون على نوعين هما: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لفائدة المالكين الظاهرين الذين لا يحوزون سندات مشهرة لكنهم يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، والترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الأشخاص الذين لا يملكون سندات مشهرة، كما أنهم لا يملكون سندات كافية لإثبات الحيازة التي تمكنهم من اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب[13].

لكن بالرجوع إلى المادة (23 مكرر) المعدلة نجدها نصت صراحة على أن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ترقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وبهذا يكون المشرع قد جاء بترقيم جديد يقوم على مبدأ التقادم المكسب لتصفية حساب المجهول بصفة قانونية، حيث لم يجعل العقار غير المطالب به أثناء عمليات المسح ملكاً للدولة بصفة تلقائية كما كان معمولاً في ظل المادة (23 مكرر) الأصلية، وإنما جعل مدة 15 سنة كمدة انتظار وترقب لربما يظهر صاحب العقار[14].

وبهذا التعديل يكون المشرع قد تفادى الانتقادات الموجهة للمادة (23 مكرر) الأصلية بخصوص الترقيم التلقائي والنهائي لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات غير المطالب بها ولا يحوز أصحابها على سندات قانونية، لكنه وقع في الخطأ عندما أقر بالترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، لأن هذا التعديل يتعارض مع نص المادتين (13) و(14) المذكورتين، الأمر الذي يتطلب موائمة النصوص القانونية مع بعضها البعض.

ما يتضح من شروط التسجيل السابقة من الناحية الواقعية أنها غير كافية ليتم على أساسها ترقيم العقار في حساب العقارات غير المطالب بها، لكون عملية مسح الأراضي في حد ذاتها تشوبها إشكالات عديدة، قد لا تسمح

بمعرفة المالك الحقيقي للعقار أثناء أشغال المسح، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى قد تكون النزاعات الخاصة بإثبات سند الملكية لا تزال معروضة أمام القضاء وتستغرق سنوات عديدة لمعرفة المالك الحقيقي تتجاوز فترة ترقيم العقار مؤقتاً باسم الدولة وقد تتعداها لفترة الترقيم النهائي[15].

ثانياً: طبيعة العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها

حصرت المادة (23 مكرر) المعدلة العقارات التي يجب تسجيلها في الحساب الجديد في تلك العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء أشغال مسح الأراضي، وأضافت له المذكرة رقم: 4060 العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول ولم يتم تسويتها بالأطر القانونية السابقة.

1- العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

أشرنا فيما سبق أن العقارات التي تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح يجب أن تكون من صنف أملاك الخواص بمفهوم المادة (23) من قانون التوجيه العقاري، لكن النص الجديد لم يتعامل بذات المعاملة مع كل العقارات التابعة للخواص، بل ميز بين نوعين من العقارات أساس مدى حجية السندات التي بحوزة أصحابها، ورتب عليها اختلاف في إجراءات التسوية الإدارية، كما سنرى، هذا من جهة، ومن جهة ثانية اختلاف شاسع في مدة الترقيم المؤقت.

كأصل عام فإن العقارات المسجلة في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، حسب المادة (89) المذكورة ترقم، كما تمت الإشارة إليه، ترقيماً مؤقتاً، لمدة خمسة عشر(15) ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، غير أن هذه المدة تسري فقط على العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهرة، أما بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها سندات غير مشهرة أو يمارسون عليها حيازة فعلية، فإن مدة الترقيم المؤقت بالنسبة إليهم تكون لمدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لتقديم طلبات التسوية الإدارية. وفي حالة قبول طلبات التسوية التي يتقدمون بها، فإن مدة الترقيم المؤقت لهذه العقارات لفائدتهم تكون لسنتين أيضاً، ولكن من تاريخ تقديم طلب التسوية الإدارية وليس من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

2- العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول

بغرض تصفية وضعية العقارات العالقة المسجلة في حساب المجهول الذي كان معمولاً به قبل استحداث الحساب الحالي، تضمنت المذكرة رقم: 4060 أحكاماً انتقالية تنص على ادماجها في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، حيث يتعلق الأمر بـ:

أ- العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ: 2014/12/31

العقارات التي سجلت بحساب المجهول قبل دخول قانون المالية لسنة 2015 حيز التطبيق، والتي كانت تخضع لترقيم مؤقت لمدة سنتين، يتم إدماجها في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وبالتالي تخضع لإجراءات التسوية الجديدة، مع الإشارة بأن هذا الحكم الانتقالي يطبق فقط على العقارات التي كانت محل طلبات تسوية بالإجراءات السابقة وتم رفضها بسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، دون العقارات التي رفضت طلبات تسويتها لأسباب في الموضوع[16].

ب- العقارات المسجلة باسم الدولة مباشرة تطبيقاً للمادة (67) من قانون المالية لسنة 2015

سمحت المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 التي استحدثت المادة (23 مكرر) من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، للجهات المعنية بترقيم كل عقار لم يطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة، مع الإبقاء على إمكانية الاعتراض على هذا الترقيم من طرف كل من يحوز سند ملكية قانوني في غضون 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

غير أن هذا الإجراء لم يعمم العمل به لصعوبة وضعه حيز التطبيق ولعدم صدور تعليمات مفسرة له من الجهات الوصية، إلا أنه في بعض الولايات تم تسجيل بعض العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي من قبل مصالح المسح إما مباشرة باسم الدولة أو في حساب سمي "الدولة مالكة مفترضة".

أمام هذه الوضعية وجب التمييز بين حالتين، الأولى حالة العقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة"، والتي لا تطرح أي صعوبة في تحويلها إلى الحساب الجديد المسمى حساب "العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، أما الحالة الثانية فهي حالة تسجيل العقارات مباشرة باسم الدولة، فإن التحويل إلى الحساب الجديد يقتصر فقط على العقارات التي سجلت باسم الدولة لعدم إمكانية تحديد ملاكها أثناء عمليات المسح، دون تلك التي تعود ملكيتها أصلا للدولة، وذلك بالاستناد على استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها[17].

الملاحظ على الأحكام الانتقالية التي تضمنتها المذكرة رقم: 4060، والتي تسمح بإعادة النظر في العقارات المسجلة في حساب المجهول تنفيذاً للأحكام التي جاء بها قانون المالية لسنة 2015 أو قبل دخوله حيز النفاذ، لتسوى وضعيتها طبقاً للأحكام الجديدة التي جاء بها قانون المالية لسنة 2018، أنها مخالفة لأحكام هذا الأخير لأنه لم يتضمن أي نص يفيد تطبيقه بأثر رجعي، وهو ما يُعد خرقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين[18].

المبحث الثاني

إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطلب بها

بهدف توضيح التدابير الجديدة للتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي التي جاءت بها المادة (89) من قانون لسنة، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في: 2018/04/05، حيث حصرت هذه الأخيرة الجهات الإدارية المتدخلة في التسوية في ثلاث جهات هي: مصالح الحفظ العقاري (المدير الولائي للحفظ العقاري، المحافظ العقاري)، ومصالح أملاك الدولة، ومصالح مسح الأراضي[19].

وقد ميزت المادة (89) من قانون لسنة 2018 بين حالتين في التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، وهما المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، وهنا تتم إجراءات التسوية أمام المحافظ العقاري المختص (المطلب الأول)، وحالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة الفعلية، وهنا تتم إجراءات التسوية أمام المدير الولائي للحفظ العقاري المختص (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات التسوية أمام المحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري وبالإضافة إلى كونه المسؤول عن الشهر العقاري لمختلف وثائق السمح المودعة لديه، وهو من يتولى تأسيس السجل العقاري ومسكه وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية وتحصيل مختلف الحقوق والرسوم[20]، فقد أوكل إليه المشرع بموجب المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 مهام أخرى تتمثل في التكفل بمعالجة طلبات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح والمدعمة بسندات ملكية مشهرة سواء لديه أو لدى محافظة عقارية أخرى، والتي يمارسها تحت إشراف مديره الولائي.

وعليه إذا كان طالب تسوية العقار غير المطالب به يحوز على سند ملكية مشهر، عليه أن يودع ملف التسوية لدى المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المطالب به (الفرع الأول)، الذي بدوره يفتتح تحقيق في الموضوع لمعرفة ما إذا كان العقار المطالب به تنطبق عليه شروط التسوية الإدارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ايداع ملف التسوية لدى المحافظ العقاري

عندما يتعلق الأمر بطلب بتسوية مدعم بسند رسمي مشهر[21]، فإن طالب التسوية عليه أن يودع طلبه على مستوى المحافظة العقارية المختصة خلال 15 سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى هذه الأخيرة، على أن يكون مرفقاً بالوثائق الثبوتية اللازمة التي منها ما يتعلق بإثبات هوية طالب التسوية، ومنها ما يخص إثبات الملكية وفق سندات مشهرة ومودعة على مستوى المحافظة العقارية، أو عند اللزوم عقد فريضة[22]، وفور تلقيه الطلب يقوم المحافظ العقاري بقيد الطلب في سجل خاص يُفتح لهذا الغرض، مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري، وممسوك على مستوى المحافظة العقارية[23].

ثم يشرع المحافظ العقاري في مجموعة من الإجراءات والتحريات الأولية، تختلف باختلاف ما إذا كان السند المحتج به مشهر لديه (أولاً)، أو مشهر لدى محافظة عقارية أخرى (ثانياً).

أولاً: حالة السند المحتج به مشهر لدى المحافظة العقارية المقدم لها طلب التسوية

قبل أن يباشر المحافظ العقاري إجراءات التسوية مع المصالح الأخرى المعنية بالتسوية للقيام بالتحقيق المعمق في وضعية العقار محل طلب التسوية، عليه أن يتأكد من أن شروط التسوية التي حددتها المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 متوافرة في العقار المطالب به، والمتمثلة في[24]:

- التأكد من أن القسم المساحي المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية لم يمض على استلامه 15 سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق القسم المساحي لدى المحافظة العقارية.

- القيام بفحص أولي لمعرفة ما إذا كان العقار المراد ترقيمه لفائدة طالب التسوية يدخل ضمن نطاق المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، بالاعتماد على مراجع المسح المقدمة من طرف صاحب الطلب، وذلك بغرض التأكد من أن العقار المطالب به مرقم فعلاً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، بناء على وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية.

- التأكد من عدم وجود دعوى قضائية قائمة تتعلق بالعقار محل المطالبة، وذلك بالتأكد من أنها لم تكن محل عريضة مشهرة لديه، وكذلك التأكد لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى قضائية تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفاً فيها، قد تكون غير مشهرة في السجل العقاري الممسوك لديه.

- دراسة سند الملكية المقدم للتأكد من أنه مشهر لديه ومن أنه ما زال يمثل حقاً قائماً، وذلك للتأكد من أن مراجع الإشهار الواردة في السند المقدم متطابقة مع تلك المدرجة في سجل الايداع المناسب، خصوصاً وأن تصرف طالب التسوية في العقار الذي يطالب بتسويته لفائدته احتمال وارد.

مما سبق يتضح أنه هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بكل الفحوصات والتحريات الأولية على مستوى إدارته دون الحاجة إلى مساعدة أية جهة أخرى، على اعتبار أن السند المحتج به مشهر لديه، وبالتالي ما عليه إلا الرجوع إلى البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار موضوع الطلب، والتي ترشد إليها مراجع الإشهار المشار إليها في السند المحتج به، وهذا عكس حالة السند المحتج به مشهر لدى محافظ عقارية أخرى.

ثانياً: حالة السند المحتج به مشهر لدى محافظ عقارية أخرى

قد يكون السند المحتج به من طرف طالب التسوية مشهر لدى محافظة عقارية أخرى كانت تمثل المحافظة العقارية الأم للمحافظة متلقية طلب التسوية ثم انفصلت عنها، ففي هذه الحالة لا يستطيع المحافظ العقاري المقدم إليه طلب التسوية الحصول على المعلومات التي تتعلق بالفحص الأولي لملف التسوية، إلا بالاستعانة بمديره الولائي للحفظ العقاري سواء باعتباره جهة إشراف على المحافظات العقارية التابعة لولايته، أو جهة تنسيق بالنسبة للمحافظات العقارية التابعة لولايات أخرى عن طريق نظرائه في تلك الولايات.

لذلك أوجبت المذكرة 4060 على المحافظ العقاري مراسلة مديره الولائي خلال ثمانية (8) أيام من استلامه طلب التسوية، الذي يتولى بدوره مراسلة المحافظة العقارية الأصل أو المسماة "الأم" بغرض طلب المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المطالب به إن كانت تابعة لاختصاصه الإقليمي، أو مراسلة زميله إذا كانت هذه المحافظة العقارية تابعة لولاية أخرى[25].

وعلى المحافظة العقارية الأم أن تنصب تحرياتها على فحص مضمون سند الملكية المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار، والتأكد من أن مراجع الإشهار الواردة فيه مطابقة لما هو مدرج في سجل الإيداع المناسب، بالشكل الذي شرحناه في الحالة السابقة.

ما يلاحظ على الإجراءات المتعلقة بحالة السند المحتج به مشهر لدى محافظة عقارية أخرى غير تلك المقدم لها طلب التسوية، أنها أغفلت تحديد الأجل الذي يتوجب خلاله على مدير الحفظ العقاري بمراسلة المحافظة العقارية الأم للاستفسار عن الوضعية القانونية للعقارات محل طلب التسوية، وأيضاً آجال رد هذه الأخيرة لموافاته بنتائج تحرياتها، عكس ما ورد بالمذكرة رقم: 2421 المؤرخة في: 2003/05/03 المتعلقة بحالة العقارات المسجلة بحساب المجهول ويوجد بشأنها سندات ملكية مشهرة، التي نصت على أن يستعجل مدير الحفظ العقاري عملية البحث، وأن تكون نتائج التحريات متوفرة خلال ثمانية (08) أيام إذا كانت المحافظة العقارية الأم تابعة لنفس الولاية وبخمسة عشر (15) يوماً إذا كانت تابعة لولاية أخرى[26].

وفي كلتا الحالتين السابقتين إذا أفضى الفحص الأولي إلى توافر شروط التسوية المذكورة في المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، فإن المحافظ العقاري ينتقل إلى مرحلة التحقيق المعمق الذي يستهدف من جهة تحديد أصحاب الحقوق، ومن جهة ثانية مطابقة السند المشهر المحتج به مع وثائق المسح.

الفرع الثاني: التحقيق المعمق في وضعية العقار المطالب به

حتى يتمكن المحافظ العقاري من انجاز التحقيق العقاري المعمق الذي يتوقف عليه قراره النهائي بشأن طلب التسوية، فإن المذكرة رقم 4060 ألزمته من جهة بمراسلة مدير أملاك الدولة لاستطلاع ما إذا كان للدولة حقوق على العقار المطالب به (أولاً)، وكذلك مراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية من حيث المساحة والحدود (ثانياً).

أولاً: مراسلة مدير أملاك الدولة

بغرض التأكد مما إذا كانت للدولة حقوق على العقار المطالب به، ألزمت التعليمة المذكورة المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار محل طلب التسوية خلال (08) أيام من تاريخ تلقيه طلب التسوية، للبت في وضعية ذلك العقار انطلاقاً من الأحكام الواردة في قانون الأملاك الوطنية.

ويجب على هذا الأخير أن يبلغ رده إلى المحافظ العقاري في غضون شهرين من تاريخ استلامه للطلب، على أن يكون رده واضحاً خصوصاً فيما يتعلق بوجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، وعند الاقتضاء يشير في رده إلى مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم على أساسه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار الأملاك الشاغرة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ... إلخ[27]).

ما يلفت الانتباه في هذا المجال أنه إذا كانت المذكرة رقم: 4060 قد مددت آجال رد مدير أملاك الدولة إلى شهرين بدلاً من مدة خمس عشرة (15) يوماً الممنوحة له بموجب التعليمة رقم: 2421، فإنه خلافاً لما ورد في هذه الأخيرة، لم يتم النص فيها على أنه في حالة عدم الرد في الآجال يعتبر العقار ملكية خاصة وعلى مسؤولية مدير أملاك الدولة[28].

ما يُلاحظ على الأحكام المتعلقة بالجهات التي يتعين على المحافظ العقاري استشارتها خلال مرحلة التحقيق المعمق، باعتبارها من الملاك المحتملين، أن المذكرة رقم: 4060 حصرتها فقط في إدارة أملاك الدولة، في حين أن هناك جهات أخرى قد تكون من الملاك المحتملين كالجماعات المحلية وجهة الوقف، التي كان من المفروض إلزام المحافظ العقاري استطلاع رأيها هي الأخرى خلال مرحلة التحقيق المعمق.

ثانياً: مراسلة مدير مسح الأراضي

بالموازاة مع مراسلة المحافظ العقاري لمدير أملاك الدولة يقوم خلال ذات الأجل بمراسلة مدير مسح الأراضي، وذلك بغرض التحقق من تطابق التعيين المتعلق بالعقار المطالب به في العقد المحتج به مع مراجع المسح المسجلة في الوثائق التي أنجزتها فرق مسح الأراضي المحددة لكل عقار تم مسحه (البلدية، القسم المساحي، مجموعة الملكية، المساحة).

والهدف من هذا الإجراء هو مطابقة العقار المذكور في السند المشهر المقدم من طرف صاحب الطلب مع وثائق المسح، للتأكد من أن هذا العقار هو نفسه الذي يحمل المراجع المسحية المقدمة في الطلب، وأنه فعلاً مرقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، وهذا العمل تقني بحت من اختصاص مصالح مسح الأراضي[29].

وفور اخطارها من طرف المحافظ العقاري تقوم مصالح مسح الأراضي بمطابقة السند المحتج به مع وثائق المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في ذلك السند، وكذلك كل العناصر الأخرى الواردة في صلب السند المحتج

به، لا سيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة، وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة[30].

هذا في الحالة يكون فيها السند المحتج به يتطابق من حيث مساحته مع مجموعة الملكية المسجل بها العقار محل طلب التسوية في حساب العقارات غير المطالب بها، أما في الحالة التي يطالب فيها صاحب الطلب بجزء من مجموعة الملكية المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، فإن مصالح مسح الأراضي تقوم بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل خبير عقاري بناء على طلب صاحب التسوية وعلى نفقته بالمساحة المطلوبة، أما الجزء المتبقي من مجموعة الملكية الأم يبقى مرقم في ذات الحساب ويخضع لإجراءات التسوية نفسها إذا كان محل مطالبة أخرى[31].

وفي كلتا الحالتين يتوجب على مدير مسح الأراضي أن يبلغ رده للمحافظ العقاري خلال شهر واحد من تاريخ استلامه لمراسلة هذا الأخير.

غير أنه في الحالة التي يكون فيها العقار المطالب به يمثل حصة متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة، تصبح مراسلة مدير مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري لا فائدة منها، إذا كانت هذه الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق المسح[32].

في نهاية التحقيق المعمق يقوم المحافظ العقاري إما بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه إذا تبين له من خلال التحقيقات والبحوث التي أجراها أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته لطالب التسوية، أو تبليغ المعني بالرفض المبرر في الحالة المخالفة[33]، بدون أن يؤدي ذلك إلى ترقيم العقار نهائياً باسم الدولة، إذا كانت المدة التي حددتها الفقرة الأولى من المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 للترقيم المؤقت لم تنقض بعد، وهي 15 سنة كاملة.

والتساؤل المطروح في هذا الشأن هو مصير طلبات التسوية المدعمة بسندات مشهرة التي تقدم بعد انقضاء أجل 15 سنة فيما إذا كان سيتم رفض التكفل بها بحجة أنها قدمت خارج الآجال، أم أنه سيتم إعمال أحكام التعليمة رقم: 9642 المؤرخة في: 2008/10/22 القاضية بالاستجابة للطلبات المدعمة بسندات لها حجية قانونية مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وكذا التعليمة رقم: 2536 المؤرخة في: 2010/03/21 التي ذهبت أبعد من ذلك بإلزام مدراء أملاك الدولة إلى إرجاع الدفاتر العقارية إذا ظهرت أن ملكية العقارات تعود إلى أشخاص يتقدمون بطلبات تسوية مدعمة بعقود مشهرة[34].

ما يُلاحظ على إسناد إجراءات التسوية الإدارية والتحقيق للمحافظ العقاري أن المشرع قد جانب الصواب، خصوصاً وأن هذه المهام كانت مسندة للجنة مشتركة تتكون من ممثلين عن عدة مصالح، وذلك في ظل المادة (23 مكرر) من الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المستحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015[35].

المطلب الثاني: إجراءات التسوية أمام مدير الحفظ العقاري

تكون إجراءات التسوية أمام مدير الحفظ العقاري في حالات معينة حددتها المذكرة رقم: 4060 (الفرع الأول)، والتي إذا ما تحققت إحداها يباشر مدير الحفظ العقاري تحقيقاً معمقاً في طلب التسوية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حالات التسوية أمام مدير الحفظ العقاري

حددت المذكرة المذكورة ثلاث حالات يتكفل فيها مدير الحفظ العقاري بطلبات تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وهي كما يلي:

أولاً: طلبات التسوية المدعمة بسند رسمي غير مشهر

وتتحقق هذه الحالة عندما يدعم طالب التسوية طلبه بإحدى السندات التالية[36]:

- العقود التوثيقية المحررة قبل تاريخ دخول الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري حيز التطبيق، أي المحررة قبل تاريخ: 1975/07/05.
- الأحكام أو القرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.
- العقود المحررة من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم: 91/70 المؤرخ في: 1970/12/15 المتعلق بمهنة التوثيق[37].

مما سبق يتضح أن السندات الرسمية غير المشهرة والتي تؤسس عليها طلبات تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، تتمثل في العقود المحررة أمام موثق والأحكام والقرارات القضائية الحائزة لقوة المقضي فيه قبل صدور الأمر رقم: 74/75، كما تشمل العقود المحررة من قبل بعض الأعوان العموميين قبل صدور أول قانون ينظم مهنة التوثيق، والتي لم تشهر بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك[38]، إلى جانب كون التشريع في تلك الفترة يمنح لمثل هذه العقود والسندات الطابع الرسمي والشرعي للوثائق التي يعدها الضباط العموميون طبقاً للتشريع المعمول به حالياً[39].

ثانياً: طلبات التسوية التي يحوز أصحابها على سند عرفي له حجية تجاه الغير

يتعلق الأمر في هذه الحالة بالعقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل الفاتح من جانفي 1971، حسب مفهوم المادة به (328) من القانون المدني، وهو يوم تسجيلها، أو يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام، أو يوم التأشير عليها على يد ضابط عام مختص، أو يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء[40].

بالرغم من أن السندات العرفية لا يحررها ضباط عموميون يتمتعون بالصفة الرسمية وإنما يحررها ويوقعها أشخاص عاديون دون تدخل أي موظف عمومي، إلا أن المشرع أخذ بحجية هذه الأوراق العرفية وجعل لها مكانة بين السندات الرسمية، حيث كان يعتد بالعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح من مارس 1961، ثم العقود المحررة قبل 1970/12/31، وهذا ما نصت عليه المادة (328) من القانون المدني الجزائري[41].

في كلتا الحالتين السابقتين تعتبر السندات المقدمة، حسب وصف التعليمة 4618 المؤرخة في 2004/09/06، سندات لها حجية مطلقة في مجال حق الملكية العقارية، حيث أنها لو تم استظهارها خلال عمليات المسح لاستفاد أصحابها من الترقيم النهائي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، عملاً بأحكام المادة (12) من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم[42].

ثالثاً: طلبات التسوية المؤسسة على الحيازة الفعلية للعقار

في بعض الحالات لا يكون بحوزة طالب التسوية أية سندات رسمية أو عرفية تدعم طلبه، لكنه في المقابل يمارس على العقار محل التسوية حيازة فعلية طويلة الأجل، ففي هذه الحالة من حقهم المطالبة بالتسوية الإدارية أمام مدير الحفظ العقاري على أساس واقعة الحيازة الفعلية، على أن يرفقوا طلبهم بوثائق يستأنس بها كدلالة على الحيازة الفعلية، كالوثائق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية والأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة وحتى العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992[43].

وإذا كانت شهادة الحيازة المشهرة لا تطرح التحريات المباشرة بشأنها أية صعوبات، فمرور أربع عشرة (14) سنة على إعدادها وإشهارها بالمحافظة العقارية فيه دلالة قاطعة على أن الحيازة قد استمرت على الأقل خمس عشرة (15) سنة، وهذا بعد إضافة مدة السنة التي تشترطها المادة (02) من المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/21 الذي يحدد شروط وكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة، التي نصت على أن هذه الأخيرة لا تسلم إلا لمن يمارس حيازة لا تقل عن سنة على عقار تعود ملكيته للخواص.

فإن باقي الوثائق الأخرى تستدعي مقارنتها بالسندات التي على أساسها استفاد أشخاص آخرون من ترقيم عقاري سواء في نفس القسم المساحي أو على مجموعات ملكية أخرى في قسم مساحي مجاور، مما قد يسفر عنه إعادة تشكيل سلسلة التعاملات التي تمت في هذا العقار، والنظر فيما إذا كان العارض قد مارس الحيازة من قبل المالك السابق الذي يحوز على سند قانوني له حجية أو من قبل ورثته.

كما قد تخلص المقارنة إلى معلومات تدل على حيازة طالب التسوية للعقار المطالب به، كأن يرد اسمه في السند المقارن به بصفته أحد المجاورين أو المقيمين .... إلخ.

بالإضافة إلى ذلك قد تشير تقارير المعاينة الميدانية لمصالح أملاك الدولة إلى وقائع تدل على حيازة ظاهرة، كشغل فعلي للعقار أو استغلال ظاهر له كتشييد بناية أو إقامة جدار أو إحاطة... إلخ[44].

الفرع الثاني: التحقيق في وضعية العقار المطالب به

بعد استلام مدير الحفظ العقاري لطلب التسوية سواء كان مؤسساً على سند قانوني غير مشهر أو سند عرفي، أو على أساس الحيازة الفعلية التي يمارسها طالب التسوية على العقار محل الطلب قبل مرور فرقة المسح، فإنه يقوم أولاً بقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من قبله، ثم يباشر تحقيقاً معمقاً في وضعية العقار المطالب به، وفي سبيل ذلك يقوم بالتحرك على ثلاث محاور أساسية، كما يلي:

أولاً: مراسلة المحافظ العقاري

لا يقتصر دور المحافظ العقاري في إطار التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على معالجة الطلبات المدعمة بسندات مشهرة فحسب، بل يلعب أيضاً دوراً مهماً في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو حتى تلك المقدمة على أساس ممارسة الحيازة الفعلية، وهذا بالرغم من أن هذا النوع من الطلبات يتم معالجها على مستوى المدير الولائي للحفظ العقاري[45].

لذلك ألزمت المذكرة رقم: 4060 مدير الحفظ العقاري خلال الثمانية أيام من استلامه طلب التسوية بمراسلة المحافظ العقاري المختص مع موافاته بنسخة من السند المحتج به من قبل طالب التسوية وكذا بوثائق هويته، وذلك قصد القيام بالتحريات التي تسمح بالتأكد مما يلي[46]:

- أن العقار موضوع الطلب مسجل فعلاً في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.
- عدم انقضاء آجال قبول طلبات التسوية المحددة بسنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.
- أن طالب التسوية ليس له سند مشهر على العقار المطالب به، وإلا فإن التسوية تخرج من اختصاص مدير الحفظ العقاري وتدخل ضمن اختصاص المحافظ العقاري.
- أن السندات والوثائق المقدمة من طرف الطالب لم تستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته أثناء مرور فرقة المسح.
- أن العقار محل طلب التسوية لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهرة، وذلك بالرجوع إلى البطاقات العقارية الممسوكة لديه.

مع توسيع هذه التحريات عند الاقتضاء إلى المحافظة العقارية "الأم"، وعلى المحافظ العقاري سواء الذي يقع العقار محل الطلب ضمن اختصاصه أو الذي يسير المحافظة العقارية "الأم" أن يبلغ رده خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ استلامه طلب المعلومات من مدير الحفظ العقاري[47].

ثانياً: مراسلة مدير أملاك الدولة

بعد تلقي مدير الحفظ العقاري للتحقيقات المنجزة من طرف المحافظ العقاري يقوم في أجل (08) أيام بمراسلة مدير أملاك الدولة، الذي يتعين عليه أن يوضح في رده الوضعية القانونية للعقار المطالب به من منظور قانون الأملاك الوطنية، خصوصاً توضيح وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر مراجع سند هذه الحقوق أو الإطار القانوني التي آلت بموجبه هذه الحقوق للدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، نزع الملكية للمنفعة العامة،... إلخ)، على أن يبلغ رده لمدير الحفظ العقاري في غضون شهرين من تاريخ استلامه الطلب[48].

يبدو أن الدور المخول لمدير أملاك الدولة أنه أكثر أهمية عندما يتعلق الأمر بطلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية، وذلك لإمكانية وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، وهذا في ظل عدم حيازة طالب التسوية لسند مشهر.

ما يُلاحظ على أجل الشهرين الممنوح لمدير أملاك الدولة للرد على طلب المعلومات المقدم له من قبل مدير الحفظ العقاري، أنه طويل إذا ما قورن بالأجل الممنوح للمحافظ العقاري للرد على ذات الطلب المقدر بخمسة عشر يوماً فقط، ولعل هذا راجع لسهولة حصول هذا الأخير على المعلومات المطلوبة منه، والتي يستقيها من السجل العقاري الممسوك لديه، بخلاف المعلومات المطلوبة من مدير أملاك الدولة التي يتحصل عليها من مفتشية أملاك الدولة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المطالب به، مما يجعل الحصول عليها يتطلب وقتاً أكثراً.

ثالثاً: مراسلة مدير مسح الأراضي

بالتوازي مع الإجراء السابق يقوم مدير الحفظ العقاري، وخلال ذات الأجل، بمراسلة مدير مسح الأراضي، من أجل القيام بما يلي[49]:

- التحقق من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية الواردة في مراجع المسح.
- التأشير على وثيقة القياس المنجزة من قبل مهندس خبير عقاري وبسعي من طالب التسوية وعلى عاتقه إذا كان طلب التسوية يخص جزء فقط من العقار المرقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

على أن يقوم مدير مسح الأراضي بتبليغ رده لمدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر (01) من استلامه الطلب، بحيث يكون مرفقاً بمحضر تعيين الحدود المعد من قبل مصالح مسح الأراضي.

إذا تبين لمدير الحفظ العقاري من خلال التحقيقات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة لفائدة طالب التسوية، فإنه يطلب مباشرة من المحافظ العقاري المختص ترقيم العقار المطالب به ترقيماً مؤقتاً باسم طالب التسوية لمدة سنتين، يبدأ سريانها من تاريخ ايداع طلب التسوية. وخلال هذه المدة يفتح المحافظ العقاري المجال لتلقي المعارضات المحتملة، على أن يقوم بقيدها في سجل المعارضات ويتعامل معها وفق أحكام المادة (15) من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل والمتمم. على أن يتحول هذا الترقيم إلى ترقيم نهائي لفائدة طالب التسوية بانقضاء مدة السنتين وانعدام الاعتراضات.

أما في الحالة التي تظهر فيها نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، فإن مدير الحفظ العقاري يطلب من المحافظ العقاري دون تأخير وقبل استنفاذ مدة 15 سنة ترقيم العقار ترقيماً نهائياً لفائدة الجهة المالكة ويقوم بإعلامها بذلك. غير أنه في الحالة التي يرفض فيها طلب التسوية ولا تُظهر نتائج التحقيق أن العقار المطالب به تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، فإنه يجب استنفاذ مدة 15 سنة ليتم ترقيمه نهائياً بعدها لفائدة الدولة.

ما يثير الانتباه في هذا المجال هو تحديد أجل قبول طلبات التسوية بسنتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية في حين أن مدة الترقيم المؤقت لفائدة الدولة للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، تم تحديدها بخمسة عشرة (15) سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وهي المدة (مدة الترقيم المؤقت) التي يفترض أنها مخصصة لإبداء الاحتجاجات والاعتراضات على الترقيم.

وعليه كان من الأجدر أن تتماشى آجال قبول طلبات التسوية مع مدة الترقيم المؤقت خمس عشرة (15) سنة، خاصة وأن من بين أسباب عدم تحقيق التعليميتين 2421 و4618 المؤرختين على التوالي في 2003/05/03 و2004/09/04 المتعلقتين بتسوية وتطهير حساب المجهول للأهداف المرجوة منهما هو إقدام الجهات المعنية بالتسوية على رفض إيداع طلبات التسوية المتعلقة بها بحجة أنها جاءت خارج الآجال[50].

الخاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية يمكن تسجيل النتائج والاقتراحات التالية:

أولاً: النتائج

- أن التعديلات المتكررة التي مست الأمر رقم: 74/75 والتعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية المتعلقة بحساب المجهول رغم كثرتها، إلا أن التطبيق العملي لها كشف عن عدم كفايتها للتسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في هذا الحساب، الأمر استدعى تدخل المشرع والسلطات الإدارية من جديد لإلغاء هذا الحساب واستبداله بحساب آخر بإجراءات تسوية إدارية جديدة.

- أن الأحكام التي جاء بها المشرع في المادة (23 مكرر) المعدلة بالمادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 وسعت من مجال التسوية الإدارية ليشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات مشهرة، وبالتالي تفادت الانتقادات الموجهة للمادة (23 مكرر) الأصلية التي حصرت التسوية الإدارية في العقارات التي يحوز أصحابها ملكية قانونية،

لكنه وقع في الخطأ عندما أقر بالترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، لأن هذا التعديل يتعارض مع نص المادتين (13) و(14) اللتان تنصان على أن الترقيم المؤقت يكون لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين.

- الأحكام الانتقالية التي تضمنتها المذكرة رقم: 4060 المفسرة للمادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، والتي تسمح بإعادة النظر في العقارات المسجلة في حساب المجهول تنفيذاً للأحكام التي جاء بها قانون المالية لسنة 2015 أو قبل دخوله حيز النفاذ، لتسوى وضعيتها طبقاً للأحكام الجديدة التي جاء بها قانون المالية لسنة 2018، تُعد مخالفة لأحكام هذا الأخير لأنه لم يتضمن أي نص يفيد تطبيقه بأثر رجعي، وهو ما يُعتبر خرقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين.

- إن البطء المسجل في وتيرة تسوية العقارات التي لم يتم تحديد ملاكها أو حائزيها سواء تلك التي تم ترقيمها بحساب المجهول أو بالحساب الجديد المسمى حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح، لم يكن نتيجة نقص أو قصور في النصوص التشريعية أو التنظيمية، وإنما سببه وجود خلل في طريقة المعالجة وهو عدم التشخيص الأمثل للأسباب التي أدت إلى تزايد وتضاعف تسجيل العقارات في هذين الحسابين، حيث أن كل تلك النصوص انحصرت معالجتها لوضعية هذه العقارات في المرحلة الختامية لأشغال المسح (الترقيم العقاري) وأغفلت المعالجة في مرحلة إعداد مسح الأراضي وأعمال فرقة المسح، لأن الواقع كشف عن تقصير أعوان المسح في أداء مهامهم خصوصاً عدم إشعار المواطنين بمرور فرقة المسح أو عدم احترام المواعيد المحددة في الإشعار بالمرور.

ولمعالجة الثغرات التي اعترت الإطار القانوني الحالي المتعلق بالتسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها، ولضمان تسويتها بشكل نهائي، يمكن الإفادة بالاقتراحات التالية:

ثانياً: الاقتراحات

- توسيع الاستشارة في إطار التحقيق العقاري لتسوية العقارات غير المطالب بها لتشمل الملاك الآخرين المحتملين (الجماعات المحلية، جهة الوقف).

- تعديل الفقرة الرابعة من المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 بما يقتضي الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها لفائدة الوقف إذا تبين من نتائج التحقيق أنه تابع لهذا الأخير، على غرار الدولة والجماعات المحلية.

- إضافة نص جديد للمرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 123/93 إلى جانب المادتين (13) و(14) يتضمن الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، حتى يصبح متوائماً مع قانون المالية لسنة 2018، خصوصاً المادة (89) منه التي جاءت بهذا الترقيم الجديد.

- ضرورة النص في المذكرة رقم: 4060 على أن عدم رد مدير أملاك على مراسلة المحافظ العقاري خلال الأجل المحدد يترتب عنه اعتبار العقار ملكاً لطالب التسوية وعلى مسؤوليته.

- وجوب تقيد المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية بمحتوى التعديلات القانونية أثناء إعدادها للمذكرات والتعليمات الموضحة لها، ولا تخرج عن فحواها ومضمونها حتى لا تتعارض معها.

- التشديد على فرق المسح لأداء مهامها بكل جدية وانضباط، خصوصاً احترام إجراء الإشعار بالمرور والتقيد بمواعيده، وبذل أكبر جهد في مرحلة التحقيق والتحري من طرف ممثلي المحافظة العقارية وأملاك الدولة في فرق المسح، وذلك تحت طائلة العقوبات التأديبية في حالة ثبوت التقصير.

- توعية الملاك المحتملين أو الحائزين بأن غيابهم المتكرر رغم إشعارهم بالمرور، وعدم مثولهم أمام مصالح المسح في الآجال المحددة، يترتب عنه تسجيل عقاراتهم مؤقتاً في حساب العقارات غير المطالب بها، الذي من الممكن أن يتحول إلى تسجيلها نهائياً لفائدة الدولة.

- السماح للمحافظين العقاريين برفض إيداع وثائق المسح إذا تجاوز التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها في القسم المساحي نسبة معينة.

الهوامش

(1) عرفت التشريعات المقارنة نظامين لشهر العقاري، حيث ظهر في الأول نظام الشهر الشخصي الذي تكون فيه هوية مالك العقار محل اعتبار في شهر الحقوق المرتبطة بالعقار، بمعنى أنه للاطلاع على وضعية عقار معين في البطاقات العقارية لا بد من تحديد مالكه أولاً ومن ثم تحديد وضعيته القانونية، إلا أنه نظراً للعيوب التي اعترت هذا النظام، التي من أهمها الحجية النسبية للشهر العقاري لإمكانية شهر العقار الواحد لأكثر من مرة، ظهر نظام الشهر العيني الذي جعل من مواصفات العقار مرجعاً في مسك البطاقات العقارية الذي تفادى كل تلك العيوب.

(2) بقة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017/2016، ص 58.

(3) بن بوعيشة شهيناز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، المجلد 06، العدد 11، ص 86.

(4) سعدي نصر الدين، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019/2018، ص 23.

(5) بقة بلقاسم، مرجع سابق، ص ص 58، 59.

(6) نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط 2009، ص 133.

(7) جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015/2014، ص ص 117، 118.

(8) القانون رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، المؤرخة في: 1975/11/18.

(9) القانون رقم 10/14 المؤرخ في: 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، المؤرخة في: 2014/12/31.

(10) القانون رقم: 11/17 المؤرخ في: 2017/12/27 المتضمن قانون المالية، ج ر عدد 76، المؤرخة في: 2017/12/28.

(11) لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها - وفقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 -، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، المجلد 30، العدد 02، ديسمبر 2019، ص 41.

(12) أنظر: المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في: 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ص 02.

(13) أنظر: (12)، (13)، و (14) من المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في: 19976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 34، مؤرخة في: 1993/05/23.

(14) بن بوعيشة شهيناز، مرجع سابق، ص 93.

(15) لطيفة بن حمود، مرجع سابق، ص 42.

(16) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 09.

(17) المرجع نفسه، ص ص 09، 10.

(18) جبار جميلة، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مجلة دراسات وأبحاث: المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مجلد 11، عدد 02، جوان 2019، ص 653.

(19) سعدي نصر الدين، مرجع سابق، ص 30.

(20) أنظر: المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91، المؤرخ في: 1991/03/02، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، صادرة بتاريخ: 1991/03/06.

(21) يُقصد بالسندات المشهرة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري مشهرة بالمحافظة العقارية والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقاً حالياً، وتتنوع هذه السندات المثبتة للملكية العقارية بتنوع الجهة المصدرة لها بين كونها سندات توثيقية أو سندات إدارية أو سندات قضائية أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 03.

(22) جبار جميلة، مرجع سابق، ص 652.

(23) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 04.

(24) المرجع نفسه، ص ص 04، 05.

(25) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 05.

(26) أنظر: المذكرة رقم: 2421 المؤرخة في: 2003/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة بحساب المجهول (حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة)، ص 92.

(27) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 05.

(28) أنظر: التعليمة رقم: 2421، مرجع سابق، ص 96.

(29) سعدي نصر الدين، مرجع سابق، ص 35.

(30) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 05.

(31) المرجع نفسه، ص 06.

(32) المرجع نفسه، ص 05.

(33) المرجع نفسه، ص 06.

(34) أنظر: التعليمة رقم: 9642 المؤرخة في: 2008/10/22، والتعليمة رقم: 2536 المؤرخة في: 2010/03/21، المتعلقتين بتسوية حساب المجهول، الصادرتين على المديرة العامة للأملاك الوطنية.

(35) حسب تلك المادة فإن اللجنة تتكون من ممثلين عن مصالح الحفظ العقاري (المديرية الولائية والمحافظة العقارية) وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية.

(36) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 06.

(37) أُلغي الأمر رقم: 91/70 بموجب القانون رقم: 02/06، المؤرخ في: 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ: 2006/03/08.

(38) سعدي نصر الدين، مرجع سابق، ص 42.

(39) منى حنيش، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بتندوف، المجلد 01، العدد 01، جوان 2017، 141.

(40) أنظر: المادة 328 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/03/26 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المؤرخة في: 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/07 المؤرخ في: 2007/05/13، ج ر عدد 31، المؤرخة في: 2007/05/13.

(41) منى حنيش، مرجع سابق، ص 142.

(42) نور الدين غناي، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2019/2018، ص 56.

(43) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 04.

(44) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص ص 06، 07.

(45) سعدي نصر الدين، مرجع سابق، ص 43.

(46) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص ص 07، 08.

(47) أنظر: المذكرة رقم: 4060، مرجع سابق، ص 08.

(48) المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

(49) المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

(50) نور الدين غناي، مرجع سابق، ص ص 59، 60.

الإشكالات القانونية الناتجة عن تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها

الدكتورة/ قرنان فضيلة
جامعة بومرداس (الجزائر)
f.guernane@univ-boumerdes.dz

****

ملخّص

أصبح العقار يشكل دعامة أساسية يقوم عليها قطاع الاستثمار، باعتباره أرضية الانطلاق للمشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات، إلا أن دور العقار في التنمية مرهون بضرورة تحقيق تطهير عقاري شامل حتى تكون مختلف أصناف الملكية العقارية واضحة المعالم، لكن هذه العملية نتجت عنها إشكالات عدة أهمها ظاهرة العقارات غير المطالب بها التي تؤول ملكيتها للدولة فيما بعد رغم أنها معلومة المالك، وهو ما أدى إلى نزاعات عدة، دفعت المشرع لإيجاد الحلول الملائمة، وهو ما ظهر عبر قوانين المالية لسنتي 2015 و 2018، إلا أن تطبيقها ميدانيا كشف عن إشكالات أخرى حالت دون تحقيق الهدف المرجو منها.

الكلمات المفتاحية:

تطهير عقاري، العقارات غير المطالب بها، قانون المالية 2018.

مقدّمة :

خلّفت عملية المسح العقاري إشكالات عديدة، كمسألة العقد العرفي وأراضي العرش التي عرفت طريقها إلى الحل بموجب النصوص القانونية، ليبقى أهم إشكال أمام إتمام عملية التطهير العقاري متمثلا في ظاهرة العقارات غير المطالب بها التي ازدادت حدّتها في الآونة الأخيرة، وشكلت عائقا كبيرا أمام تقدم عملية المسح وتعطيلا لدور العقار في التنمية مما استدعى تدخل السلطات الوصية لمعالجتها بجملة من التعليمات و النصوص القانونية.

حيث تميزت الفترة ما قبل تعديل الأمر رقم 74/75 بالاعتماد كلية على التعليمات في تسوية وضعية هذه العقارات، ليتبين فيما بعد أن الطريقة التي اعتمدتها التعليمات في التسوية لم تكن فعّالة بسبب تعارضها مع النصوص القانونية المنظمة للشهر العيني من ناحية، وكذا عدم الامتثال لها وتطبيقها من الهيئات المعنية بالتسوية مما أدى إلى التماطل في معالجة الملفات الخاصة بهذا النوع من العقارات.

أمام هذه الوضعية، كان تدخل المشرع ضروريا بنص قانوني واضح ، فتمّ ذلك من خلال أول تعديل للأمر رقم 74/75[1] بموجب قانون المالية لسنة 2015[2] ، لكن يبدو أن طريقة المعالجة لم تكن فعالة مما استدعى تدخلا ثانيا للمشرع رغبة منه في التخلص نهائيا من هذه الظاهرة التي أثقلت كاهل القضاء ومديريات الحفظ العقاري، كما شكّلت عائقا حقيقيا أمام إتمام عمليات المسح و تسليم الدفاتر العقارية و ذلك بموجب نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018[3] و التي عدّلت مرة ثانية الأمر رقم 74/75 فيما يخص تسوية العقارات غير المطالب بها.

إلا أن تحليل نص المادة 89 من القانون السالف الذكر يكشف عن إشكالات قانونية يتعين الانتباه إليها قصد الوصول إلى تسوية هذه العقارات لتوفير الوقت و الجهد على الهيئات المعنية بالتسوية .

لذلك و قصد تسليط الضوء على هذه المسألة تم تبني الإشكالية التالية :

هل كان الحل التشريعي الذي تبناه المشرع الجزائري في نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 فعالا في معالجة وضعية العقارات غير المطالب بها أم أن تطبيقها كشف عن اختلالات عدة ؟.

وقصد الإجابة عن هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي من جهة من خلال إبراز مختلف طرق التسوية التي عرفتها العقارات الغير المطالب بها قبل تعديل 2018 ، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من جهة أخرى من أجل وضع نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تحت المجهر القانوني للوقوف على سلبيات و إيجابيات النص مع اقتراح الحلول المناسبة .

وعليه تم تقسيم موضوع الدراسة إلى مبحثين:

المبحث الأول: تسوية وضعية العقارات مجهولة المالك قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 .

المبحث الثاني: تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها في ظل قانون المالية لسنة2018 وأهم الإشكالات الناتجة عنه.

المبحث الأول

تسوية وضعية العقارات مجهولة المالك قبل صدور قانون المالية لسنة 2018

قد يظهر صاحب العقار في مراحل مختلفة، فإن كان ذلك قبل إيداع وثائق المسح أمكن تسوية وضعيته بكل سهولة، لكن الإشكال إذا ما ظهر بعد إيداع الوثائق المساحية بالمحافظة العقارية، بل أن الإشكال الأكبر إذا ظهر خارج المدة القانونية للاعتراض، كما أن ما يحوزه المعترض أيضا من سند يجعل طريقة التسوية مختلفة، إلا أنه وبموجب التعليمات المتوفرة فإن التسوية كان يستفيد منها أكبر عدد من أصحاب هذه العقارات حتى من لا يحوز أي سند ، مما خلّف آثارا سلبية على فعالية الوثائق المساحية .

وهو ما كان سببا في تعديل الأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 من أجل معالجة الوضع بطريقة مغايرة .

وعليه فإنه من الضروري التعريج على هذه المرحلة التي سبقت التعديل الثاني للأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2018 لمعرفة خلفيات هذا التعديل، لذلك تم تسليط الضوء على هذه الفترة من خلال مرحلتين نتناولهما في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول قبل تعديل 2015 للأمر رقم 74/75

تميزت هذه الفترة بإصدار كم هائل من الإدارة المركزية لتسوية العقارات المرقمة في حساب المجهول – كما كانت تسمى آنذاك – و تختلف طريقة المعالجة بحسب المرحلة التي يظهر فيها المعترض:

الفرع الأول : ظهور المعترض بعد الانتهاء من أعمال المسح

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على تحقيق العدالة، فتح المجال للطعن في الوثائق المساحية والاعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا، ثم أمام الجهات القضائية المختصة ثانيا وهذا بموجب إجراءات وسبل حددها المرسوم 62/76[4] لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية [5].

إن معالجة وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول في هذه المرحلة هي من السهولة بما كان، طالما أن الوثائق المساحية متواجدة على مستوى البلدية، ولم تصل بعد إلى المحافظ العقاري، مما يوفر الجهد والمال في تسوية هذا النوع من العقارات .

لكن **الإشكال** المطروح هنا أن الاعتراض في هذه المرحلة يقتصر فقط على النزاع حول الحدود حسب المادة 14 من المرسوم 63/76 ، بخلاف التشريعات المقارنة فتحت المجال أمام حالات عدة للتعرض ، **فالمشرع المغربي** على سبيل المثال **سمح** بالتعرض في حالات عديدة منها :

- حالة النزاع بشأن ملكية العقار موضوع التحفيظ، ويمكن أن يكون هذا النزاع شاملا لكل العقار أو جزءا منه.
- حالة النزاع بشأن حدود العقار.
- حالة الإدعاء بمباشرة حق من الحقوق العينية العقارية القابلة للتسجيل، كما لو رتب طالب التحفيظ على عقاره حق انتفاع أو رهن رسمي تم وقع نزاع بشأن هذه الحقوق أثناء جريان التحفيظ.[6]

إذن هل يستفيد صاحب العقار المقيد في حساب المجهول من تسوية وضعيته في هذه المرحلة ؟ .

إن ظهور المالك في هذه المرحلة لا يتعين استبعاده بل لابد من تسوية وضعيته لاعتبارين:

الاعتبار الأول: سهولة ضبط الوثائق المساحية في هذه المرحلة قبل إعداد السجل العقاري مما يؤدي إلى جدية المعلومات الواردة في الوثائق المساحية بالإضافة إلى توفير الجهد والمال على المحافظ العقاري لاحقا.

الاعتبار الثاني: إذا كان المشرع قد سمح بإعادة تسوية وضعية هذه العقارات حتى بعد تسليم الدفتر العقاري من خلال التعليمات العديدة ، فمن باب أولى السماح بذلك في هذه المرحلة، نظرا لخطورة إعادة مراجعة الدفتر العقاري في ظل نظام الشهر العيني وما يترتب عليه من خرق لمبدأ المشروعية.

الفرع الثاني : ظهور المعترض بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية :

قد يظهر صاحب العقار المرقم في حساب المجهول بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، و بالتالي فإن طريقة التسوية تختلف باختلاف السند الذي يحوزه .

أولا : وجود سند ملكية مشهر

عالجت التعليمة رقم 2421[7] هذه الحالة ،إذ أن الكثير من أصحاب الحقوق يملكون سندات ملكية تم إشهارها بالمحافظة العقارية، قبل إعداد مسح الأراضي العام، و بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع العقارات بصفة سليمة تم إدراج عقاراتهم ضمن فئة المجهول رغم أنه يحوزون عقودا رسمية.

ثانيا :عند غياب حقوق مشهرة:

لا تنطبق التعليمة رقم 2421 على هذه الحالة، وهو ما استدعى استصدار التعليمة رقم 4618[8] التي فتحت المجال أمام أصحاب هذا النوع من العقارات الذين يمكن أن يكون بحوزتهم الوثائق التالية :

1-وجود سند معترف به قانونا لإثبات حق الملكية، لكنه غير مشهر حيث يكون بيد المعترض إما عقدا رسميا أو عقد عرفي له تاريخ ثابت قبل 1971.

2- وجود سند عقاري غير كاف (العقود العرفية المُعدة بعد صدور قانون التوثيق)[9].

3- الغياب الكامل لسند الملكية [10].

و يلاحظ أن هذه التعليمة قد ساهمت في القضاء على عدد كبير من المشاكل التي كانت مطروحة على مستوى المحافظات العقارية، وجّنبت العديد من المواطنين حتمية اللجوء إلى القضاء ،إذ فتحت المجال واسعا أما أصحاب الحقوق ، بل سمحت حتى للحائز الذي لا يحوز أي سند من إمكانية تسوية وضعيته إذا توافرت فيه شروط معينة.

المطلب الثاني: تسوية وضعية العقارات مجهولة المالك في ظل تعديل الأمر 74/75 على ضوء قانون المالية 2015

ما يميز قانون المالية لسنة 2015 لاسيما المادة 67 منه التي أضافت المادة 23 مكرر إلى الأمر رقم 74/75، أن المشرع استغنى فيه عن مصطلح **العقارات المسجلة في حساب المجهول**، الذي تضمنته التعليمة رقم 16[11] استعمل فيها المشرع مصطلح **عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي**، لكنها كانت تسجل في **حساب الدولة مالكة مفترضة** و ترقم نهائيا باسم الدولة.

وقد أكدت التعليمة اللاحقة له على هذه التسمية [12] .

وتضمن هذا النص مجموعة من الشروط ينبغي أن تتوفر في المعترض كي يستفيد من التسوية الإدارية، إذ تتمثل هذه الشروط في:

- تقديم الطلب إلى المحافظ العقاري.

-أن تكون وثائق المسح الخاصة بالعقار المعني قد أودعت بعد دخول قانون المالية المذكور أعلاه حيز التطبيق[13].

- تحديد مدة الإعتراض ب 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، بعد أن كانت هذه المدة مفتوحة في ظل التعليمات السابقة.

- أن يكون المعترض حائزا لسند ملكية قانوني.

-عدم وجود نزاع بخصوص العقار المعني، مع قيام مصالح أملاك الدولة بتحقيق دقيق.

- الأخذ برأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية[14].

فإذا ما توافرت هذه الشروط فإن المعترض يمكنه الاستفادة من التسوية الإدارية واستعادة عقاره الذي كان مرقما بشكل نهائي لفائدة الدولة ، و ماعدا ذلك يمكنه اللجوء إلى القضاء .

وعليه يمكن إبداء **الملاحظات التالية** على هذا النص القانوني :

1-التوسع في حالات الترقيم النهائي: بعد أن كان الترقيم النهائي بموجب المادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم يتضمن حالة واحدة سبق ذكرها، فإنه ونتيجة لهذا التعديل تم إضافة حالة جديدة للترقيم النهائي تخص العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات المسح، حيث ترقم نهائيا باسم الدولة دون وجود فترة للترقيم المؤقت

2- هذا النص القانوني سمح للمحافظ العقاري بإعادة النظر في الدفتر العقاري خلال مدة 15 سنة من تسليمه، مما يعني أن هذا النص أصبح متناقضا مع نص المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي لا تجيز الطعن في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء ، و كذا نص المادة 24 من الأمر رقم 74/75التي نصت على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء.

إن هذه الوضعية تشكل تهديدا خطيرا لمبادئ الشهر العيني من خلال ظهور المالك الحقيقي فيما بعد ومطالبته بعقاره، خاصة أن نفس القانون سمح له باسترداد عقاره دون اللجوء إلى القضاء رغم أن الأمر يتعلق بترقيم نهائي، خلافا لما تنص عليه قوانين الشهر العيني التي تستدعي اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة.

3- يبدو من خلال هذا النص أن المعترض الذي لا يحوز سندا قانونيا لا يمكنه الاستفادة من التسوية الإدارية .

وعليه و نظرا لهذه السلبيات تم إعادة النظر في هذا النص القانوني من خلال التعديل الثاني للأمر رقم 74/75.

المبحث الثاني:

تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها في ظل قانون المالية ل2018 و أهم الإشكالات الناتجة عنه

نظرا للنقائص المسجلة على النص السابق جاء التعديل الثاني للأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2018 الذي تضمن طريقة جديدة في التسوية ، كما أبقى المشرع على نفس التسمية، لكنه وضّح الأمر بشكل أفضل، حين نص على أنه يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى **حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.**

وقد تممت مضمون هذا التعديل التعليمة رقم 4060 [15].

وحتى يمكن الوقوف على مدى فعالية هذا النص القانوني في تسوية العقارات غير المطالب بها ، يتعين التطرق لنص المادة 89 من قانون المالية 2018 التي عدّلت المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 ، ثم الوقوف على أهم الإشكالات المترتبة عن تطبيق هذا النص .

المطلب الأول: تسوية العقارات غير المطالب بها على ضوء المادة 89 من قانون المالية 2018

مما لا شك ان هذا التعديل كان يهدف بشكل أساسي إلى القضاء على السلبيات التي ميزّت النصوص السابقة في تسوية العقارات غير المطالب بها لا سيما التسوية الإدارية

الفرع الأول: التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها

تم استحداث مدة ترقيم مؤقت جديدة تقدر ب 15 سنة يمكن فيها اللجوء إلى التسوية الإدارية لكنها غير متاحة للجميع، أي أن هناك نوعين للتسوية الإدارية:

أولا: المدة المسموحة للتسوية 15 سنة: يشترط في المعترض توفر الشروط التالية

- أن يظهر المعترض خلال الآجال المقدرة ب 15 سنة.
- أن يقدم الطلب إلى المحافظ العقاري.
- أن يحوز سند ملكية مشهر.

-عدم وجود دعوى قضائية قائمة بخصوص العقار المعني.

- القيام بالتحريات والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي .

ثانيا: المدة المسموحة للتسوية سنتين

قد لا تتوفر في المعترض الشروط المذكورة في النوع الأول، فتبقى الفرصة أمامه للتسوية الإدارية من هذا النوع، حيث انطلاقا من نص المادة 23 مكرر فإن هذه الفرصة غير متاحة للجميع إذ ينبغي توافر مجموعة من الشروط في المعترض تتمثل فيما يلي :

- أن يودع المعترض طلبه للتسوية خلال مدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ويعتبر هذا الأجل مسقط، فكل من أودع طلبه بعد فوات هذه المدة، يكون مصيره الرفض.

- أن يكون بيد المعترض سند ملكية غير مشهر أو أنه يدعي بالحيازة طبقا للتشريع المعمول به.

و قد تولت التعليمة رقم 4060 بيان الإجراءات الإدارية للتسوية على مستوى الهيئات الإدارية المختصة .

الفرع الثاني: أهم إيجابيات النص القانوني الجديد في التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها

إن الهدف الأساسي من هذا التعديل هو تدارك النقائص التي ميّزت النصوص السابقة، حيث يمكن تسجيل عدة مزايا لهذا النص القانوني

1-بموجب هذا التعديل جاء المشرع بمدة ترقيم مؤقتة جديدة لم يتضمنها أي نص قانوني سابقا تقدر ب15 سنة، تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وتعد أطول مدة للترقيم العقاري، فهي شبيهة بالمدة الخاصة بالتقادم المكسب، حيث أن طول هذه المدة يعكس بوضوح رغبة المشرع في تسوية أكبر عدد ممكن من هذه العقارات، وعدم إثقال كاهل القضاء بتسويتها إلا بعد فوات المدة المحددة ب15 سنة نظرا للعدد الهائل من الشكاوي المقدمة بخصوص هذا النوع من العقارات على مستوى مديريات الحفظ العقاري.

2-بعد أن كانت التسوية الإدارية مسموحة سابقا بعد تسليم الدفتر العقاري ودون تحديد أجل مسقط في ظل التعليمات السابقة، فإن المشرع تخلى تماما عن إلغاء الدفتر العقاري إداريا، وبذلك أصبح منسجما مع النصوص التي تحكم الشهر العقاري لا سيما المواد 16 و 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، والتي لا تجيز الطعن في الدفتر العقاري إلا قضائيا، وهو ما يشكل مكسبا يدعم القوة الثبوتية للدفتر العقاري التي تضررت كثيرا من الطريقة المنتهجة في تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي كانت تسمح بإلغاء الدفاتر العقارية من طرف المحافظ العقاري دون اللجوء إلى القضاء.

3- نصّ القانون 11/17 على تعديل المادة 23 مكرر المحدثة بموجب التعديل السابق، حيث أكدت على تملك الدولة لهذا النوع من العقارات، لكن ليس ذلك بشكل مباشر بل بعد مرور مدة زمنية قدرها 15 سنة، يُرقم خلالها العقار ترقيما مؤقتا، وبفوات هذه المدة دون إحتجاج فإن العقار يرقم نهائيا باسم الدولة وبذلك فإن المشرع وفّر حماية لأصحاب هذه العقارات، نظرا لمنحهم مدة 15سنة للتسوية الودية، كما أن فكرة الترقيم المؤقت تتناسب مع مبادئ الشهر العيني ولا تتعارض مع النصوص القانونية السائدة.

4- أعطت التعليمة 4060 تفصيلات لكيفية تطبيق المادة 23 مكرر المحدثة بموجب المادة 89 من القانون 11/17، حيث بيّنت مجال تطبيقها والعقارات المستثناة منها، كما شرحت طريقة التكفل بطلبات أصحاب هذه

العقارات، إذ فرّقت بين الطلبات المدعمة بسندات مشهرة، وتلك المدعمة بسندات غير مشهرة، بالإضافة إلى طريقة التكفل بمدعي الحيازة على هذا النوع من العقارات.

وبذلك فإن مديريات الحفظ العقاري و كذا المحافظات العقارية ستجد سهولة في التكفل بأصحاب هذا النوع من العقارات مهما كانت وضعيتهم من حيث قوة السند المقدم وحتى في حالة عدم تقديم سند أصلا.

5- وبموجب هذا التعديل تخلى المشرع عن اللجنة التي كان رأيها ضروريا في ظل التعديل السابق، والتي كانت تضم ممثلين عن عدة قطاعات ويبدو أن المشرع رأى في ذلك تعطيلا لمصالح المواطنين، كما أن مديرية أملاك الدولة هي المسؤولة عن حماية أملاك الدولة.

المطلب الثاني: أهم السلبيات المسجلة على طريقة التسوية في ظل نص المادة 89

رغم الايجابيات التي ميّزت نص المادة 89 في التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، إلا أنه يمكن تسجيل عدة سلبيات يتعين الانتباه إليها :

1- إن تسمية **العقارات غير المطالب بها** الواردة في نص المادة 89 في غير محلها، فهي توحي بأن المسح اختياري وأن الأفراد مطالبين بالمبادرة لمسح عقاراتهم، في حين أن نظام المسح **إجباري** وهو يشمل كل العقارات الموجودة في المنطقة الممسوحة مهما كان نوعها استنادا للنصوص المنظمة لعملية المسح و الشهر العقاري[16]، بخلاف التشريعات الأخرى حيث أن المشرع التونسي تبنى إجراءات التسجيل الاختياري بالإضافة إلى التسجيل الإجباري[17]، أما التجربة المغربية في هدا المجال فهي فريدة من نوعها، ذلك أن المشرع المغربي جعل من المسح كأصل اختياري لأن الطابع الاختياري للتحفيظ سيساعد على قبوله تدريجيا من طرف المواطنين [18].

2-لقد اشترط المشرع للاستفادة من التسوية الإدارية لمدة 15 سنة ضرورة وجود **سند ملكية مشهر** بيد المعترض، حيث يمكن تسجيل هنا **ملاحظتين** في غاية الأهمية:

2-أ)كانت الطريقة المعتمدة سابقا في تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول تساوي بين المعترض الذي يحوز سند ملكية مشهر والمعترض الذي يحوز سند له حجية لكنه غير مشهر، كما هو ثابت من التعليمة رقم 4618 و المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 والتي استعملت عبارة **سند قانوني**، دون أن تشترط الإشهار، لكن يبدو أن المشرع **ضيّق** كثيرا بموجب هذا التعديل إذ اشترط سند **ملكية مشهر** حتى يمكن للمعترض الاستفادة من التسوية الإدارية خلال مدة 15 سنة رغم أن العقود الأخرى غير المشهرة التي ذكرتها التعليمة رقم 4618 تحضى بنفس القيمة القانونية للعقد المشهر ، حيث أن هناك مجموعة من العقود الرسمية ورغم عدم إشهارها تتمتع **بالحجية المطلقة** في مجال الملكية العقارية تضم العقود الرسمية المعدة قبل **إصلاح مهنة التوثيق**، وتلك المعدة قبل **صدور المرسوم 63/76**، نظرا لأن الشهر العقاري لم يكن إجباريا ويتعلق الأمر بالعقود المعدة من طرف **كتاب الضبط الموثقين، والقضاة الموثقين** سابقا **والقضاة الشرعيين**، علما أن التشريع المعمول به آنذاك كان يعترف لهذه المجموعة الأخيرة بنفس درجة الطابع الرسمي للوثائق المحررة من طرف ضباط عموميين.

وقد أكد الاجتهاد القضائي في العديد من قراراته على حجية هذه العقود رغم عدم شهرها.[19]

لذلك فإن حصول صاحب هذا السند على ترقيم مؤقت على عقاره لمدة سنتين، وليس على ترقيم نهائي كما في الحالة الأولى، يعد غير منطقي وإن كان هذا الأمر مقبولا بالنسبة للحائز فقط.

2-ب)إن اعتراف المشرع بوجود عقار له عقد ملكية مشهر، ومع ذلك تم تسجيله في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، هو أمر في غاية الخطورة، لأن إشهار العقد معناه أن للعقار معلومات تخصه في إطار نظام الشهر الشخصي، وبالتالي فإن ذلك يدل على أن المحقق العقاري لم يقم بأي تحقيق بخصوص العقار المعني، وهو ما يؤكد سبب وجود هذا النوع من العقارات، نظرا لغياب الجدية لدى هيئة التحقيق العقاري أثناء عملية المسح العقاري و عدم كفاءتها من جهة أخرى مقارنة مع التشريعات المقارنة [20] .

3- إن مدة الترقيم المؤقت التي جاء بها المشرع و المقدرة ب 15 سنة تعد مدة طويلة جدا، وهي تشكل تعطيلا حقيقيا **لمبدأ التخصيص**- الذي يعد أحد مبادئ الشهر العيني -، نظرا لبقاء العقار مسجلا ضمن حساب العقارات التي لم يطالب بها خلال عملية المسح مدة 15 سنة، مما يعني عدم ضبط البطاقة الخاصة بالعقار إلى غاية فوات هذه المدة.[21]

4-إن صياغة المادة 89 لم تتضمن لفظا يدل على أن التسوية الإدارية إجبارية قبل اللجوء إلى القضاء و بسبب ذلك يتجه العديد من أصحاب الحقوق مباشرة إلى الجهات القضائية رغم أن آجال التسوية الإدارية لم تنتهي بعد و ذلك يشكل من جهة مشقة على المواطن و عبئا على الجهات القضائية ، كما يعد خطرا على أصحاب الحقوق لأنه بعد استنفاذ الطريق القضائي لا يمكن اللجوء إلى التسوية الإدارية .

الخاتمة:

إن ظاهرة العقارات غير المطالب بها التي خلّفتها عملية المسح العقاري تشكل تهديدا حقيقيا للائتمان العقاري الذي يعد أحد الركائز التي يقوم الاستثمار و استقرار المجتمع ، لذلك يتعين تجنبها قدر الإمكان من خلال ما يلي:

- وضع النّصوص القانونية التي تعالج هذه المسألة أثناء فترة التحقيق العقاري دون ترك الأمر إلى غاية إصدار الدفتر العقاري، خاصة فيما يتعلق بالعقارات الغائب أصحابها.
- إسناد مهمة التحقيق العقاري لهيئة تتمتع بالكفاءة كما هو الحال في التشريعات المقارنة .
- الاعتماد على إشهار فعال قبل الشروع في المسح لضمان تجاوب المواطنين مع العملية .

-السماح للمحافظ العقاري القيام بتحقيق ثان تفعيلا لمبدأ التحقيق المزدوج الذي كان سائدا، وذلك في حالة العقارات المسجلة في حساب المجهول وذلك قبل إعداد الدفتر العقاري، تفاديا لظهور المالك الحقيقي فيما بعد، واضطرار المحافظ العقاري إلى إعادة إعداد دفتر آخر باسم المالك.

أما فيما يخص تفعيل التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها على أساس المادة 89 من قانون المالية ل 2018 فإننا نقترح تعديلها كما يلي :

1-استبدال مصطلح العقارات غير المطالب بها بمصطلح العقارات التي لم يتم التمكن من تحديد مالكيها .

2-السماح بالاستفادة من التسوية لمن يحوز على سند ملكية قانوني و ليس لمن لديه سند ملكية مشهر.

3-صياغة المادة بشكل يجعل من التسوية الإدارية إجبارية قبل اللجوء إلى القضاء .

4-تقليص مدة الترقيم العقاري المؤقت إلى أقل من 15 سنة.

الهوامش

(1) أمر رقم 74/75المؤرخ في 11/12 /1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 المعدل و المتمم .

(2) المادة 67 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر العدد 78 المؤرخة في 2014/12/30.

(3) المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 /12/ 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج رلعدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

(4) المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ح ر العدد 30 ، المعدل بالمرسوم 134/92 04/07/ 1992، ج ر العدد 26 .

(5) لبيض ليلى، المنازعات في عمليات مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية، الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد السادس، نوفمبر 2011، ص 204،215

(6) خيري محمد، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د ط، دار المعرفة للنشر، الرباط، المغرب، د سنة النشر. ص،178، 179.

(7) التعليمة رقم 2421، المؤرخة في 03 /2003/05، تتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول يتوفر أصحابها على عقود مشهرة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

(8) التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 تتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول يفتقد أصحابها لحقوق مشهرة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

(9) رغم أن المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المتضمن مهنة التوثيق كانت حاسمة في وقف العمل بالعقود العرفية المعدة بعد تاريخ صدوره، إلا أنها لم تكن كافية لوقف العمل بهذا النوع من العقود، مما يبين أن الدولة الجزائرية أرادت أن تترك الوقت للمواطن قصد الابتعاد عن العقد العرفي وما يشكله وما يشكله من خطورة على مصالحه ، وتقبل فكرة العقد الرسمي الذي يمنحه ضمانات كافية لحقوقه، لذلك تعمد المشرع ترك فترة انتقالية للمواطن لقبول الوضع الجديد في التعاقد .

(10) إن الآثار السلبية التي خلفتها وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، جعلت السلطات الوصية مجبرة على التساهل في طبيعة السند المثبت للملكية، إذ تم السماح حتى لمن لا يحوز أي سند من فرصة الاستفادة من تسوية وضعية عقاره الذي يحوزه والمرقم في حساب المجهول إذا أثبت أنه يمارس حيازة فعلية طبقا لأحكام القانون المدني بشرط أن تعود هذه الحيازة إلى فترة ما قبل عمليات المسح

(11) التعليمة رقم 16المؤرخة في 24ماي 1998،المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

(12) التعليمة رقم 05543 المؤرخة في 23 ماي 2017 تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 01/01 /2015، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

(13) وهو ما أكدته التعليمة رقم 05543 ، مرجع سابق .

(14) ويبدو أن المشرع أراد إشراك كل هذه المصالح باعتبارها قطاعات حساسة، وبالتالي فإن وجودها في اللجنة من شأنه أن لا يدع أي مجال للشك في كون العقار تابع للدولة من عدمه.

(15) التعليمة رقم4060 المؤرخة في 05 /2018/04، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

(16) المادة 4 من الأمر رقم 74/75 و 22 من المرسوم 62/76 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

(17) علي كحلون، مرجع سابق، ص 498

(18) إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، ط 2، دار النشر الجسور، المغرب 2003، ص 7، 8.

(19) «... حيث من الثابت وما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا أن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة والتي لم يتم شهرها والثابتة التاريخ، فإنها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها، حيث أن قضاة الموضوع لما طبقوا نص المادة 18 من المرسوم 11900/59 المؤرخ في 1959/10/22 عن الجمهورية الفرنسية فإنهم أساؤوا تطبيق القانون، لأن ذلك المرسوم المطبق على قضية الحال يخص الرعايا الفرنسيين،وأن الأهالي كانوا يخضعون في المعاملات فيما بينهم لأحكام الشريعة الإسلامية،وأن عقد الحبس الذي تم إبطاله من طرف القضاة هو محرر من جهة رسمية مخولة قانونا لتحرير العقود بعد الاستقلال إلى غاية صدور قانون التوثيق، وبذلك فإن قضاة الموضوع أشابوا قرارهم بعيب انعدام الأساس القانوني مما يعرضه للنقض والإبطال». راجع في ذلك: الملف رقم 348178 قرار بتاريخ 2006/04/12، مجلة المحكمة، العدد الأول، 2006، ص 435.

[20] فنجد في التشريع التونسي **مثلا أنه** يتولى الحاكم المكلف مباشرة أعماله بالتوجه إلى عين المكان رفقة العون التقني التابع لديوان قيس الأراضي وبقية الأعوان، فيطوف بكل عقار من جوانبه الأربعة بحضور المالك أو من ينوبه، ولا يحول غياب المالك دون تحجير العقار حيث يمكن الإعتماد على مُعرف الجهة الذي تنتدبه اللجنة وحتى الجيران الذين لهم معرفة بالعقارات، ويمكن لهذا المالك الغائب أن يتصل فيما بعد بلجنة المسح ويقدم الرسوم والوثائق اللازمة، ويتولى الحاكم المكلف التوجه إلى عين المكان لغاية تطبيقها وسماع البينة عند الاقتضاء.

فغياب المالك لا يعوق إطلاقا عملية المسح، إذ أن الحاكم المكلف يستند إلى تصريحات العارفين والجيران إلى حين حضور المالك والاحتجاج بما لديه من وثائق.

وما يميز المشرع التونسي أنه ألزم الحاكم المكلف بعدم بقاء الملف المسحي خال من كل بحث بل يتحتم عليه إجراء البحث مهما كانت الصور وإدراج الأعمال الاستقرائية بمكانها حتى تكون سندا في إجراء الإشهارات في وقت لاحق ، كما أوجب على الحاكم المكلف توخي الحرص والسهر على حماية حقوق الغائبين والقُصّر على ضوء المعلومات المتوفرة لديه.

راجع في ذلك : علي كحلون، القانون العقاري الخاص، ط 2، منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010، ص 555، 556.

نزار المناعي، المسح في القانون التونسي، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون جامعة البليدة2، يومي 02 و03 جوان 2014 ، ص 39.

[21] يعتبر هذا المبدأ بمثابة الأساس في تنظيم السجلات العينية، إذ أنّه يخصص صحيفة واحدة (بطاقة عقارية) لكل عقار تدون فيها جميع الحقوق والأعباء والقيود المتعلقة بالعقار، وتعدّ هذه الصحيفة بمثابة بطاقة هوية للعقار تشتمل على جميع أوصافه القانونية والواقعية، وبالتالي يصبح بالإمكان الحد من النزاعات التي يمكن أن تُثار بشأنه ومنع التعدي على حدوده.

راجع في ذلك : ماجد مزيحم، أعمال التحديد والتحرير ونظام السجل العقاري، الطبعة 1، بيروت، 1998، ص 28، 29.

منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها

الدكتور/ الأزهر لعبيدي
جامعة الوادي (الجزائر)
lazharlabidi2@gmail.com
الدكتور/ عادل رزيق
جامعة بسكرة (الجزائر)
rezig_ad07@yahoo.fr

****

ملخّص

يتناول موضوع هذه الدراسة أحد أكثر الإشكالات انتشارا في الجزائر من الناحية العملية، وهي مسألة منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها، والتي لم تكن موضوع طلب للتسجيل من أي شخص أثناء عملية مسح الأراضي. وقد حاول المشرع الجزائري التصدي إلى هذه الإشكالية بترسانة من القوانين والنصوص التنظيمية من أجل وضع الحلول المناسبة لها، بداية بالأمر رقم 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وصولا إلى القانون رقم 17-11 الصادر 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدل والمتمم، وعلى وجه الخصوص في المادة 89 منه التي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 سابق الذكر المدرجة بموجب القانون رقم 14-10 الصادر في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المعدل والمتمم، حيث تم تخصيص محورين أساسين لدراسة هذه الإشكالية، يتعلقان بآليات حل منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها قبل وبعد صدور القانون 17-11.

الكلمات المفتاحية:

منازعات، تسويه، ترقيم، العقارات، غير المطالب بها، مسح الأراضي.

مقدّمة :

تعد مسألة العقارات غير المطالب بها، والتي لم تكن موضوع طلب للتسجيل من أي شخص أثناء عملية مسح الأراضي، من بين أكثر الإشكالات انتشارا من الناحية العملية. وقد عرفت هذه الوضعية رواجا واسعا في الجزائر وإشكالات معقدة رغم تدخل المشرع الجزائري بمجموعة من القوانين والنصوص التنظيمية من أجل وضع الحلول المناسبة لها وتذليل الصعوبات التي تعترضها من الناحية العملية، بداية بالأمر رقم 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وصولا إلى القانون رقم 17-11 الصادر 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدل والمتمم، وعلى وجه الخصوص في المادة 89 منه التي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 سابق الذكر المدرجة بموجب القانون رقم 14-10 الصادر في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المعدل والمتمم، حيث كانت هذه الأخيرة تحدد الإجراءات المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها بصورة نهائية ومباشرة باسم الدولة، مع أحقية الاعتراض على هذا الترقيم النهائي أمام المحافظ العقاري دون اللجوء للقضاء.

في حين جاءت المادة 89 من القانون 17-11 سابق الذكر بإجراءات جديدة تستهدف حل الإشكالات التطبيقية الناجمة عن القوانين السابقة وتذليل الصعوبات المترتبة عنها، وذلك بإلغاء الاجراء القديم المتمثل في تسجيل العقارات غير المطالب بها في حساب مجهول، واستبداله بأحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع للخواص ولم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وليس باسم الدولة كما كان عليه الحال في السابق، على أن يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة كاملة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. ثم تلته التعليمة التوضيحية رقم 4060 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

ويستمد هذا التعديل الجديد أهميته من الآثار القانونية الجديدة المترتبة عن إجراءات تحديد أصحاب الحق على الأملاك العقارية ونسبتها لأصحابها وتطهيرها بشكل أكثر دقة.

وبناء على كل ما سبق جاءت أهمية طرح الاشكال التالي:

ما هي الآثار القانونية الناجمة عن الإجراءات الجديدة المنصوص عليها في المادة 89 من القانون 17-11 المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها؟

وللإجابة على هذا الاشكال المطروح سنحاول اتباع الخطة الموالية:

مبحث أول: آليات حل منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها قبل صدور القانون 17-11.

مطلب أول: بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على عقود مشهرة

مطلب ثان: بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على عقود مشهرة

مبحث ثان: آليات حل منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها بعد صدور القانون 17-11.

مطلب أول: مضمون الأحكام الجديدة الواردة في المادة 89 من القانون 17-11.

مطلب ثان: الإشكالات المترتبة عن تسوية ترقيم العقارات وفقا للقانون 17-11.

خاتمة:

المبحث الأول

آليات حل منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها قبل صدور القانون 17-11

لقد مرت منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها، قبل صدور القانون 17-11، بعدة مراحل، أهمها تلك المرحلة التي تسبق صدور القانون 14-10 الصادر في 30 ديسمبر 2014، عندما كان ترقيم هذه العقارات يؤول إلى حساب المجهول، إلى أن ظهر القانون المذكور الذي أعطى الحق في ترقيم العقارات غير المطالب بها باسم الدولة وليس باسم المجهول، الأمر الذي أثار العديد من المشاكل والصعوبات العملية على أصحاب الحقوق، بل إن هناك من اعتبره وسيلة قانونية للاستيلاء على عقارات المواطنين، وهو ما سنعالجه من خلال المطلبين المواليين:

المطلب الأول: آليات حل منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها قبل صدور القانون 14-10

قبل صدور القانون رقم 14-10 في 30 ديسمبر 2014، ظلت منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها تخضع لأحكام الأمر رقم 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وكذا مرسوميه التنفيذيين 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فضلا عن أحكام المذكرتين 2421 و4618 الصادرتين عن المديرية العامة لأملاك الدولة، المؤرختين في 03 مارس 2003 و04 سبتمبر 2004 على التوالي.

ووفقا لما كان معمولا به في إطار العقار المسجل في حساب المجهول، ألزم المحافظ العقاري إذا تبين له أنه لا وجود لمعلومة عن هذا العقار أن يسجله مجهول المالك باسم الدولة ومنحه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[1].

ووفقا للمواد من 08 وما بعدها من المرسوم 76-63 سابق الذكر وكذا المذكرتين 2421 و4618 سابقتي الذكر، فإنه من المتاح لكل شخص الاعتراض على أساس سند ملكية أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به[2]، على أن يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجّية، مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. أما إذا كان بحوزة العارض سند غير كافٍ أخذ بعين الإعتبار، فإنه يستفيد سواءً من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) أشهر، إذا كان السند يبيّن حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، أو من ترقيم مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين (2)، عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع، بالمحافظة العقارية، لوثائق المسح، ولا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت، في أي حال من الأحول أقل من أربعة (4) أشهر.

وفي غياب تام لسند عقاري يستفيد العارض، الذي يعتبر طلب تسوية وضعية عقاره مؤسس، ومثبت على ضوء التحريات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل سنتين، المتعلقة بقسم وجود العقار، ولا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت أقل من أربعة (4) أشهر[3].

وفي حال عدم ظهور المجهول، أي عدم تقديم أي اعتراض، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مجهول المالك، ترقيما نهائيا باسم الدولة بعد انقضاء مدة السنتين، ما لم يظهر للعقار أي مالك ولم يسجل أي اعترا ض لدى المحافظة العقارية[4].

المطلب الثاني: آليات حل منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 14-10

تنص المادة 67 من القانون رقم 14-10 الصادر في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المعدل والمتمم، على ما يلي: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر تحرر كما يلي:

المادة 23 مكرر: يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه".

غير أن أحكام هذه المادة، بدلا من أن تأتي بحلول جذرية للصعوبات المترتبة عن مسألة ترقيم العقارات في حساب المجهول، إلا أنها تضمنت أحكاما زادت الأمر تعقيدا، ولم يتم العمل بها من الناحية العملية إلا في بعض الولايات[5].

ليس هذا فحسب، بل إن أحكام هذه المادة ذاتها جاءت متناقضة مع أحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث لا تجيز أحكام هذا الأخير، الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات إلا أمام القضاء، في حين تعطي المادة 67 سابقة الذكر الحق لأي شخص يحوز بيده سندا صحيحا في الاعتراض على الترقيم النهائي الذي تم أمام المحافظ العقاري، فضلا عن مخالفته لأحكام المادتين 13 و14 من ذات المرسوم، واللتان تحددان نوعين فقط من الترقيمات المؤقتة، وهما 04 أشهر أو سنتين، في حين تضيف المادة 67 سابقة الذكر ترقيما جديدا لمدة 15 سنة[6].

وبغض النظر عن إعمال قاعدة القانون اللاحق ينسخ القانون السابق، والذي تعتبر بموجبه الأحكام السابقة، الواردة في المرسوم 76-63 سابق الذكر، ملغاة ضمنيا بموجب نص المادة 67 سابقة الذكر، فإن القول بأن ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة، مع أحقية الاعتراض عليه في أجل 15 سنة أمام المحافظ العقاري المختص إقليميا، يعد تناقضا آخر من حيث الموضوع، ذلك أن حق الاعتراض إذا ما أتيح أمام أصحاب الحقوق فإنه يعد ترقيما مؤقتا وليس نهائيا كما ورد في نص المادة السابقة.

أخيرا، فإن الأحكام المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها ترقيما نهائيا باسم الدولة لمجرد أن هذا العقار لم يطالب به أصحابه، لم يكن حكما موفقا، ذلك أن عدم مطالبة أصحاب العقار بتسوية وضعيته القانونية لا يعني بالضرورة أن العقار هو ملك للدولة، وإذا كان الأمر كذلك، فقد كان الأجدر بممثل أملاك الدولة المطالبة به مسبقا باعتباره عضوا ضمن لجنة المسح العقاري، غير أنه لم يفعل[7].

وفضلا عن ذلك، لا يمكن إنكار أن جل الإشكاليات الناجمة عن حساب المجهول والتي ظهرت شيئا فشيئا مع تقدم أشغال المسح، إنما هو حالة إدارية تساهم فيها مصالح المسح من خلال الإجراءات الميدانية التي يقوم بها الأعوان في عمليات التحقيق العقاري، والناتجة عن تهاونهم في أداء مهامهم، خاصة فيما يتعلق بإجراء الاشعار بالمرور واللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول، من خلال عدم قيامهم بما هو مطلوب منهم قانونا بالانتقال للميدان أصلا، خاصة في المناطق الوعرة، أو بسبب نقص وسائل النقل أو عدم توفير الحماية الأمنية للأعوان، أو بسبب عدم السماع للشهود والجيران [8]، الأمر الذي يعد السبب الرئيس في عدم المطالبة بتسوية وضعية العقار، ذلك أن هذا الإجراء يعد الوسيلة المباشرة لإعلام أصحاب الحقوق للمطالبة بترقيم عقاراتهم، وهي إشكالية يتطلب حلها التعامل معها بجدية أكثر. وإما أن يكون ناجما عن من قبل فرقة المسح

المبحث الثاني

آليات حل منازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها بعد صدور القانون 17-11

بعد أن كان القانون رقم 14-10 الصادر في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المعدل والمتمم، يحدد الإجراءات المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها بصورة نهائية ومباشرة باسم الدولة، مع أحقية الاعتراض على هذا الترقيم النهائي أمام المحافظ العقاري دون اللجوء للقضاء، جاءت المادة 89 من القانون 17-11 سابق الذكر بإجراءات جديدة تستهدف حل الإشكالات التطبيقية الناجمة عن القوانين السابقة وتذليل الصعوبات المترتبة عنها، وذلك بإلغاء الاجراء القديم المتمثل في تسجيل العقارات غير المطالب بها في حساب مجهول، واستبداله بأحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع للخواص ولم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وليس باسم الدولة كما كان عليه الحال في السابق. وفيما يلي سنتعرض لمضمون هذه الأحكام الجديدة وأهم الإشكالات الناجمة عنها، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: مضمون الأحكام الجديدة الواردة في المادة 89 من القانون 17-11

تنص المادة 89 من القانون 17-11 سابق الذكر على ما يلي: "يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزيه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الاراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) باسم المعني يبدأ

سريانه من تاريخ إيداع الطلب. إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاذ أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائيا باسم الدولة".

وبتاريخ 05 أفريل 2018 جاءت المذكرة 4060 لتفسير وتشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 سابقة الذكر، حيث حصرت المذكرة المذكورة الجهات المعنية بالتسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات في ثلاثة أطراف هي: مصالح الحفظ العقاري ممثلة في المحافظ العقاري ومدير الحفظ العقاري، ومصالح مسح الأراضي، ومصالح أملاك الدولة.

وتختلف إجراءات التسوية بين طلبات التسوية التي تكون مدعمة بسندات مشهرة وتلك التي تكون مدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية، حيث تتم إجراءات التسوية التي تكون مدعمة بسندات مشهرة بناء على طلبات تكون مرفقة بنسخ من السندات التي يحوزها أصحابها ووثائق إثبات هويتهم تقدم إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا ضمن آجال لا تتعدى 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، لتبدأ بذلك إجراءات التسوية التي يمكن أن تنتهي في الأخير بترقيم هذه العقارات ترقيما نهائيا باسم مالكيها ومن ثم تسليمهم الدفاتر العقارية إذا استوفت ملفاتهم الشروط القانونية لذلك وتم التحقق من عدم وجود عريضة رفع دعوى قضائية مشهرة وفقا لنص المادة 89 سابقة الذكر(9).

فإذا تمت التسوية الإدارية للعقار غير المطالب به أثناء المسح لفائدة صاحب الطلب، تقوم مصالح مسح الأراضي، بناء على مراسلة المحافظ العقاري، بتحيين الوثائق الممسوكة لديها وتسجيل العقار في حساب صاحب الترقيم النهائي. وبعدما يصبح الترقيم نهائيا يسلم صاحب الحق العيني الدفتر العقاري والذي يعد الدليل الوحيد لإثبات الملكية في المنطقة الممسوحة(10).

أما طلبات التسوية التي تكون مدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية، فإنه يختص بها مدير الحفظ العقاري مباشرة وليس المحافظ العقاري كما هو الحال فيما يتعلق بتسوية الطلبات التي تكون مدعمة بسندات مشهرة، على أن يقدم الطلب مشفوعا بالوثائق الثبوتية اللازمة ضمن آجال لا تتعدى سنتين فقط من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، لتبدأ بذلك إجراءات التسوية بمراسلة المحافظ العقاري من أجل طلب معلومات حول العقار محل التسوية، وكذا المدير الولائي لأملاك الدولة قصد التعرف على الوضعية القانونية للعقار المطالب به وفقا للتشريع المعمول به، على أن يتم هذا الاجراء بالموازاة مع مراسلة مدير مسح الأراضي من أجل التأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية محل الطلب(11).

وفي حال استوفى الطلب الشروط القانونية المطلوبة يبلغ المحافظ العقاري المختص إقليميا بطلب الترقيم المؤقت للعقار باسم صاحب الطلب لمدة سنتين ابتداء من تاريخ إيداع طلب التسوية أو بطلب الترقيم النهائي باسم الدولة أو الجماعات المحلية أو الوقف في حال أثبتت التحريات والتحقيقات ذلك(12).

المطلب الثاني: الإشكالات المترتبة عن تسوية ترقيم العقارات وفقا للقانون 17-11

مما لا شك فيه أن تطبيق أحكام 89 من القانون رقم 17-11 سابق الذكر، سيكون له عدة آثار على المراكز القانونية المترتبة عن تطبيق أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 سابق الذكر، المعدلة بموجب المادة 89 سابقة الذكر، وما قبلها، خصوصا تلك المتعلقة العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014، والعقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا للأحكام المادة 67 من القانون رقم 14-10 الصادر في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المعدل والمتمم.

ليس هذا فحسب، بل إن المديرية العامة لأملاك الدولة تلقت العديد من الشكاوى المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 89 سابقة الذكر وكذا التعليمة 4060 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وعليه أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة توضيحية رقم 707 مؤرخة في 23 جانفي 2020، تبين فيه كيفية التعامل مع هذه الإشكالات وفقا للإجراءات المعمول بها. وفيما يلي سنتعرض لأهم الإشكالات المترتبة عن هذه المسألة، وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: العقارات المسجلة في حساب المجهول أو باسم الدولة

ترى الأستاذة لطيفة بن حمود أن العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014 ينبغي أن يتم إدماجها في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي"، ليتم تسويتها بدورها وفقا للإجراءات الجديدة المنصوص عليها في أحكام المادة 89 من القانون 17-11 سابق الذكر، مع ملاحظة أن طلبات التسوية التي تمت وفقا للإجراءات القديمة المعمول بها سابقا، والتي كانت محل قرار بالرفض لأسباب في الموضوع، لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة.

في حين أن طلبات التسوية التي كانت محل قرار بالرفض بسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، يمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة[(13)].

أما العقارات التي تم تسجيلها من طرف مصالح مسح الأراضي مباشرة باسم الدولة أو في حساب "الدولة مالكة مفترضة" وفقا لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 سابق الذكر المدرجة بموجب القانون رقم 14-10 في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المعدل والمتمم، لإنه ينبغي تحويلها أيضا إلى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" حتى يتم تسويتها في إطار الاجراء الجديد[(14)].

وإذا كانت العقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة" لا تطرح أي صعوبة في تحويلها إلى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، فإن تحويل العقارات المسجلة مباشرة باسم الدولة يتطلب فرزا مسبقا بناء على استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها حتى يسمح باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط بسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح، ليتم بعدها تطهير وضعية هذه العقارات وفقا لأحكام المادة 89 من القانون -11 سابق الذكر[(15)].

الفرع الثاني: الصعوبات العملية المتعلقة بالاستفادة من التسوية في إطار التعليمة 4060

على خلفية الشكاوى المتكررة التي ظل بعض المواطنين يراسلون من خلالها مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية والجهات الوصية، والمتضمنة طلبات تسوية وتوضيح بخصوص مجموعة من الصعوبات التي يواجهونها في الإستفادة من التسوية في إطار الإجراء الذي سطرته تعليمة الإدارة المركزية رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، فقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة توضيحية رقم 707 مؤرخة في 23 جانفي 2020، موجهة إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تبين فيها كيفية التعامل مع هذه الإشكاليات العالقة في إطار الإجراءات الجديدة المعمول بها.

وتعود الصعوبات المواجهة من طرف العارضين إلى إمتناع مصالح مسح الأراضي ضمن ردهم المخصص لمصالح الحفظ العقاري في إطار الإجراء المذكور أعلاه، إرفاق بطاقة العقار (T10) وبطاقة التحقيق (T7)، حيث يشترطون مقابل ذلك موافاتهم المسبقة من طرف مصالح الحفظ العقاري بنسخ من محاضر تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعة أو المعنوية (PR12) ، معتبرين أن ذلك مطابق لمضمون التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات المسح و الترقيم العقاري[16].

وفضلا عن ذلك، فإن الطريقة المنتهجة من طرف بعض مصالح مسح الأراضي ، بعد إخطارها من طرف مدير الحفظ العقاري أو المحافظ العقاري ، حسب الحالة ، من أجل التحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المُحتجُّ به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية ، سواءً كان لكامل العقار أو جزء منه ، تقوم مصالح مديرية مسح الأراضي ، بعد تحديد وضعية العقار المطالب به و مطابقته مع مخطط المسح بالإعتماد على الحدود المذكورة في الوثائق المقدمة ، بمراسلة مصالح الحفظ العقاري بنتائج التحقيق ضمن تقرير، دون إرفاق ذلك ببطاقة العقار (T10) و بطاقة التحقيق (T7) ، بالإضافة إلى وثيقة القياس مصادق عليها في حالة ما إنصبَّت التسوية على جزء من العقار ، و هي الوثائق المسحية الضرورية لتمكين المحافظ العقاري من إجراء الترقيمات العقارية المناسبة[17].

وفي هذا الخصوص تؤكد المذكرة 707 سابقة الذكر أن إجراءات الترقيم العقاري تتم على أساس وثائق مسح الأراضي، وفق ما تقتضيه أحكام المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا أحكام المادة 11 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري. ومن هذا المنطلق، وعلى ضوء التعاقب التسلسلي، فإن عملية التسوية للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" تتم بعد قيام مصالح المسح للتحقيق في الموضوع وإرسال الوثائق المسحية الضرورية ويتعلق الأمر ببطاقة العقار (T10)، ليقوم بعدها المحافظ العقاري بإجراء الترقيم العقاري[18].

وهو نفس الإجراء الذي كان معمولا به ضمن عمليات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق المذكرتين رقمي 2421 و4618 المؤرختين على التوالي في 03-05-2003 و 04-09-2004، حيث كان لزاماً على مصالح المسح إعداد بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية وكذا مراجع المسح لترسل فيما بعد إلى المحافظة العقارية للقيام بعملة الترقيم العقاري، وأنه في حالة

ضرورة القيام بعملية وضع الحدود، يجب أن ترفق بطاقة العقار (T10) ببطاقة التحقيق (T7) ووثيقة القياس. وهو نفس الإجراء المتبع بالنسبة للحالات التي يتم التكفل بها في ظل المذكرة رقم 4618 السالفة الذكر[19].

أما ما يتعلق بالإشكالية الثانية، فإن حلها مرتبط بالأولى، حيث أنه من خلال إرسال مصالح المسح للمحافظة العقارية الوثائق المسحية الضرورية، تبعا لهذا الإجراء، تقوم مصالح المحافظة العقارية بعد قيامها بعملية الترقيم العقاري بإرسال إلى مصالح المسح وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) قصد التطبيق والتحيين للوثائق المسحية، على أن ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح (M4) جديدة محيّنة[20].

الخاتمة:

في ختام هذه الدراسة، يمكن القول تسوية النزاعات المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، قد مرت بثلاث مراحل جوهرية في التشريع الجزائري، حيث كانت في المرحلة التي سبقت صدور القانون 14-10 سابق الذكر تسجل في حساب المجهول، والتي عرفت رواجا واسعا في الجزائر وإشكالات معقدة رغم تدخل المشرع الجزائري بمجموعة من القوانين والنصوص التنظيمية من أجل وضع الحلول المناسبة لها وتذليل الصعوبات التي تعترضها من الناحية العملية، إلى أن صدر القانون سابق الذكر بتاريخ 30 ديسمبر 2014، والذي زاد الوضع تعقيدا، وبدلا من أن يقوم بحل الإشكالات السابقة الناجمة عن حساب المجهول، أوجد آلية أخرى أعطى من خلالها الحق في ترقيم العقارات غير المطالب بها باسم الدولة وليس باسم المجهول، الأمر الذي أثار العديد من المشاكل والصعوبات العملية على أصحاب الحقوق، واعتبره البعض وسيلة قانونية للاستيلاء على عقارات المواطنين.

غير أن المشرع الجزائري سرعان ما تدارك هذا الخلل، ولم تمض سنتين حتى أصدر القانون الجديد رقم 17-11 سابق الذكر، الذي جاء بإجراءات جديدة تستهدف حل الإشكالات التطبيقية الناجمة عن القوانين السابقة وتذليل الصعوبات المترتبة عنها، وذلك بإلغاء الاجراء القديم المتمثل في تسجيل العقارات غير المطالب بها في حساب مجهول، واستبداله بأحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع للخواص ولم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وليس باسم الدولة كما كان عليه الحال في السابق، على أن يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة كاملة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

ومع أن هذا القانون يعد خطوة مهمة في سبيل حل الإشكالات والصعوبات العملية المطروحة، إلا أنه يبقى غير كاف لوحده، ذلك أن الصعوبات الناجمة عن هذه المسألة لم تكن متعلقة بالنصوص القانونية لوحدها بقدر ما كانت متعلقة بتجسيد تلك النصوص على أرض الواقع خصوصا فيما يتعلق بالإجراءات الميدانية التي يقوم بها أعوان المسح في عمليات التحقيق العقاري، لا سيما فيما يتعلق بإجراء الاشعار بالمرور الذي لا يزال يفتقد إلى آليات عصرية تحقق الغاية الحقيقية منه كاللجوء إلى الرقمنة التي تضمن نشر أوسع لهذا الاجراء، وبالتالي تقليص الإشكاليات الناجمة عن هذه المسألة.

كما ينبغي أيضا توفير الإمكانيات اللازمة لأعوان المسح للقيام بمهامهم على أكمل وجه، كوسائل النقل، خاصة في المناطق الوعرة، وتوفير الحماية الأمنية لهم، وبالتالي تذليل الصعوبات المترتبة عن هذه المسألة.

الهوامش

(1) - أنظر: بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2010-2011، ص 168.

(2)- جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المجلد 03، العدد 01، ديسمبر 2009، ص 10.

(3) - أنظر المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 04 سبتمبر 2004، ص 05.

(4) - لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 02، ديسمبر 2019، ص 43.

(5) - أنظر المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 15 أفريل 2018، ص 10.

(6) - لطيفة بن حمود، مرجع سابق، ص 44.

(7) - نفس المرجع والصفحة.

(8) - بن بوعيشة شهيناز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة القانون العقاري، المجلد 06، العدد 11، جامعة البليدة 02، جوان 2019، ص 86-95.

(9) - أنظر المذكرة 4060، مصدر سابق، ص ص 05، 06.

(10) - أنظر: سهام مسكر، كريمة شايب باشا، موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيد والقيمة القانونية للدفتر العقاري، مجلة القانون العقاري، المجلد 05، العدد 01، مارس 2018، ص 96.

(11) - أنظر نفس المرجع السابق، ص 06-09.

(12) - أنظر نفس المرجع السابق، ص 09.

(13) - لطيفة بن حمود، مرجع سابق، ص 50.

(14) - نفس المرجع، ص 51.

(15) - نفس المرجع، ص 51.

(16) - أنظر المذكرة 707 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 23 جانفي 2020.

(17)- أنظر نفس المرجع السابق.

(18) - أنظر نفس المرجع السابق.

(19)- أنظر نفس المرجع السابق.

(20)- أنظر نفس المرجع السابق.

منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري
- دراسة في ضوء المستجدات القانونية والممارسة القضائية -

طالب الدكتوراه/ لمخينق رضوان
جامعة جيجل (الجزائر)
Elredouaneredouane18@gmail.com
الدكتور/ لرقم رشيد
جامعة جيجل (الجزائر)
larkemrachid@yahoo.fr

****

ملخّص

إن عملية الترقيم تبدأ من يوم إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية، و أن المحافظ العقاري عند تحديده لحقوق الملكية وقيدها في السجل العقاري يميز بين ثلاثة حالات وفقا للمواد،12،13،14 من المرسوم 76/63 المؤرخ في:03/25/ 1976.

أولهما بتسليم الدفتر العقاري للمالك مباشرة بعد إيداع و إمضاء محضر التسليم بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات الملكية المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية وفقا للمادة12 من المرسوم رقم: 76/63 المؤرخ في: 03/25/ 1976

وثانيا الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة فبالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيازة فعلية طبقا للمادة827 من القانون المدني و بعد انقضاء مدة(04) أشهر يصبح الترقيم المؤقت نهائيا حيث يتم إعداد دفتر عقاري وتسليمه للمعني إن لم تكن هناك احتجاجات أو معارضات من الغير في الآجال المحددة طبقا للمادة 13 من المرسوم المذكور أعلاه .

أو يقوم المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت لمدة سنتين (02)بالنسبة للعقارات التابعة للمالكين الظاهرين الذين لا يحوزون سندات إثبات كاملة و ليست لديهم الحيازة القانونية وفقا للمادة 827 من القانون المدني و ما يليها وبعد انقضاء أجل السنتين إن لم تكن هنالك اعتراضات و منازعات يصبح الترقيم المؤقت ترقيما نهائيا و يسلم الدفتر العقاري للمعني وهذا طبقا للمادة 14 من نفس المرسوم.

الكلمات المفتاحية:

المنازعات، الترقيم العقاري، التشريع الجزائري، الممارسات القضائية.

مقدّمة:

لا يختلف اثنان حول الدور المحوري والهام الذي بات يلعبه المحافظ العقاري في تطهير الملكية العقارية و حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري .

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، بفحصها من الناحية الشكلية والموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية وبالتالي متى وجد نقصا معينا وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر .وبعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في أربع نسخ متطابقة ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية لإعلام المواطنين، مدير المسح لنشره أو الفرع المحلي لمسح الأراضي و مدير أملاك الدولة .

بعد دلك يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات إما ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا حسب الحالة ، هده الترقيمات طبعا تبقى قابلة للتعديل سواء على مستوى المحافظة العقارية أو القضاء العادي بالنسبة للترقيمات المؤقتة ، أو عن طريق القضاء الإداري بالنسبة للترقيم النهائي هده الأخيرة صارت من الكثرة والنوعية أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة ما يوجب طرح أسئلة ملحة حول أسباب هذه الظاهرة .

لقد عملت مختلف التشريعات الحديثة عن إيجاد تنظيم قانوني محكم واليات من شانها العمل على تطهير الملكية العقارية كون هذا الموضوع بات اليوم أكثر مما مضى يشكل احد أهم المواضيع الذي أصبح يشغل فكر المختصين والباحثين في الميدان ، في ظل الاختلالات التي أبانت عليها التجارب العملية والدراسات الفقهية المتخصصة.

وقد شرعت الجزائر منذ سبعينات القرن الماضي في تطهير شامل للوضعية العقارية عبر كامل التراب الوطني، وقد ترجم هذا المسعى في إصدار عدة نصوص قانونية وتنظيمية قصد تمكين المواطنين من الحصول على سندات ملكية عقاراتهم ،ولعل أبرزها إدراج هذا الملف في قانون المالية لسنة 2020 من اجل تسريع وتيرة المسح العقاري وكذا عصرنة المحافظة العقارية من خلال رقمنة الوثائق موازاة مع إعداد عملية مسح الأراضي.

فمن المعلوم أن التشريع والتنظيم المتعلقين بالترقيم العقاري إنما جاء لأجل تطهير الملكية العقارية في الجزائر وتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وأمن المعاملات عن طريق تبني نظام الشهر العيني .

لكن كثرة المنازعات الناتجة عن تطبيق هذا النظام يجعلنا نتساءل عن مواطن القصور والخلل الذي يعتري المنظمة القانونية التي تنظم تطهير الملكية العقارية في الجزائر بصفة عامة.

ومما سبق تتضح لنا الإشكالية المستهدفة والمتمثلة في:

هل وضع المشرع الجزائري منظومة قانونية كفيلة بتطهير الملكية العقارية ؟

وعليه فان مقاربة هذا الموضوع الهام تستلزم أن نعمل على دراسته من خلال محورين أولهما تحديد عملية الترقيم العقاري عن طريق مسح الأراضي العام ثم نعمد إلى معالجة المنازعات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري في محور ثاني.

المحور الأول:

الترقيم العقاري عن طريق مسح الأراضي العام

خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه إحصاء التصرفات العقارية وجودها باسم الشخص المتصرف في العقار فإن ترقيم العقارات عن طريق مسحها يقتصر على بيانات العقار نفسه بحيث يُدوّن ببطاقته العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية كل الحقوق الواردة عليه ويُعدّ لذلك سجل عيني يسمى السجل العقاري وهو شبيه بسجل الحالة المدنية الذي يمسكه ضابط الحالة المدنية ويكون الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري لصاحب الحق العيني شبيها بدوره بالدفتر العائلي الذي يسلمه ضابط الحالة المدنية للزوجين.

علما أن نظام الشهر العيني ينبني على مجموعة من القواعد والمبادئ منها قاعدة التخصيص وقاعدة أن الشهر العقاري هو مصدر الحق العيني ومبدأ الحجية ومبدأ المشروعية ومبدأ العلانية عن طريق إعلام المتعاملين والجمهور بصفة عامة بالوضعية القانونية للعقار وأخيرا مبدأ شمول هذا النظام للإدارة نفسها .

ويمر الترقيم العقاري بمرحلتين أساسيتين : مرحلة مسح الأراضي العام ومرحلة تأسيس البطاقة العقارية .

01: مسح الأراضي العام

إذا كان السجل العقاري يعكس الوضعية القانونية للعقار ويبين تداول الحقوق العينية فإن مسح الأراضي العام هو الأساس والقاعدة المادية للترقيم العقاري . فقد عرّفته المادة الثانية من الأمر 75 – 74 [1] بأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

وقد نصت المادة 7 من المرسوم 76 – 62[2] المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أن تُنشأ لجنة لمسح الأراضي في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية يرأسها قاض يعينه رئيس المجلس القضائي.

وعند الانتهاء من عمليات المسح - التي تتميز بأعمال فنية وطبوغرافية وأخرى قانونية يسمع فيها إلى الشهود ويُحقق في وثائق الملكية والحيازة – تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية (م 10 من الأمر 75 – 74) وذلك بعد المرور بطبيعة الحال بالمراحل المبينة بالمواد 11 و 12 و 14 من المرسوم المذكور المتعلقة بوضع مخطط المسح والوثائق المرفقة به لمدة شهر واحد بمقر البلدية لتمكين أصحاب المصلحة من تقديم احتجاجاتهم عند الاقتضاء أمام رئيس البلدية أو ممثل إدارة مسح الأراضي . وفي هذه الحالة أي إذا حصل احتجاج يجب أن يعرض على لجنة المسح لإعطاء رأيها فيه ومحاولة الصلح بين الأطراف وفي حالة الإخفاق في محاولة الصلح بين الأطراف وفي حالة الإخفاق في محاولة الصلح تضع اللجنة الحدود المؤقتة للعقارات بناء على حيازتها وتمنح أجل ثلاثة أشهر للأطراف المتنازعة من أجل التوافق حول الحدود أو عرض نزاعهم على القضاء . فإذا انقضى هذا الأجل دون توافق ودون عرض النزاع على القضاء تعتبر الحدود المؤقتة حدودا نهائية إلا إذا ثبت أن هناك خطأ ماديا أو ظهر المالك الحقيقي للعقار.

وينبغي هنا الانتباه إلى مسألتين هامتين:

الأولى : تتعلق بوجوب تجنب الخلط بين هذه الإجراءات وإجراءات الترقيم المؤقت ومحاولة الصلح التي يجريها المحافظ العقاري في حالة الاعتراض على الترقيم المؤقت وما يترتب عنها من آ ثار (والتي سنتطرق إليها لاحقا).

والثانية : تتعلق بوجوب ملاحظة أنه لا يجوز في مرحلة المسح تصحيح الأخطاء المتعلقة بوصف العقار أو بهوية المالك بطريقة إدارية وأن أحكام المادة 16 من المرسوم 76 – 63 التي تنص على عدم جواز إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء لا تطبق على إجراءات المسح لكون هذه الإجراءات أعمالا تحضيرية فحسب وليست قرارات إدارية .

أما ملف المسح فيتكون من تصميم مسح الأراضي الذي يتشكل حسب نص المادة 8 من الأمر 75 – 74 من جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي ترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطوبوغرافي ومن دفتر لمسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي وأخيرا من مخطط لمسح الأراضي.

وتنص المادة 9 من المرسوم 76 – 63 [3] أنه يعلن عن محضر إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لمدة أربعة أشهر بجميع الطرق لتمكين المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية الممسوحة من استخراج الوثائق التي تثبت حقوقهم من لدى المحافظ العقاري ، وقد نصت المادة 10 من نفس المرسوم على كيفية استخراج هذه الوثائق من لدى المحافظ العقاري.

02: مرحلة الترقيم

سبق القول أنه عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية باعتبارها المصلحة المكلفة بإمساك السجل العقاري (م 10 من الأمر 75 – 74)

وعندئذ يقوم المحافظ العقاري وفق ما نصت عليه المادة 11 من نفس الأمر بتحديد حقوق الملكية وباقي الحقوق العينية الواجب إشهارها بالسجل العقاري بناء على وثائق المسح والعقود والوثائق المقدمة من طرف المعنيين بالمسح وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه أي المادة 13 من الأمر 75- 74 .

وتنص المادة 13 المحال إليها بالمادة 11 أعلاه على وجوب إيداع المعنيين من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المحافظة العقارية جدولا محررا على نسختين حسب الحالة إما من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط ويرفق هذا الجدول بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المقدمة للإشهار. وأحصت هذه المادة في فقرتها الثانية مضمون الوثائق التي يتضمنها الجدول المذكور من عقود ووصف للعقارات بالاستناد إلى مخطط المسح وهوية و أهلية أصحاب الحقوق العينية والأعباء التي تثقل العقارات عند الاقتضاء .

غير أنه يلاحظ أن هذه المادة ألغيت مؤخرا بموجب المادة 66 من القانون 14 – 10 المؤرخ في 30ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 [4] بعد أن عدلت المادة 65 منه المادة 11 من الأمر 75 – 74 المذكورة أعلاه ليصبح نصها كما يلي:" يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح ".

ولم يمس التعديل الوارد بقانون المالية لسنة 2015 المادة 14 من الأمر 75 – 74 وإن الإبقاء على المادة 14 إنما كان في رأينا لأنها تلزم فقط الإشارة من اجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى العقود المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة للحقوق العينية العقارية المعدة بعد تأسيس السجل العقاري والأحكام القضائية الخاضعة للإشهار العقاري اللاحقة للإجراء الأول بموجبه تأسست البطاقات العقارية ومحاضر مصلحة المسح الأراضي المثبتة

للتعديلات التي تخص العقارات المرقمة وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار مرقم بما معناه أن الذي يؤخذ بالحسبان في إمساك البطاقات العقارية هو فقط العقود والأحكام ومحاضر تثبيت التعديلات اللاحقة لتاريخ الترقيم . علما أن استغناء المشروع عن باقي الوثائق التي كانت تشترطها المادة 13 الملغاة قد تثير مستقبلا نزاعات جديدة يكون حلها من الصعوبة بمكان.

وبالعودة إلى عملية الترقيم نقول إن المحافظ العقاري يقوم وفقا لأحكام المادة 12 من الأمر 75 -74 بإمساك السجل العقاري في شكل بطاقية عقارية خاصة بكل بلدية مسح إقليمها بقسم أو مجموعة أقسام تعد بالتوازي مع عملية إعداد مسح الأراضي العام بإقليم البلدية أو بقسم أو مجموعة أقسام من إقليمها (م22من الأمر 75- 74).

ويحدد المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة وفقا للقواعد المذكورة أعلاه ويعتبر الترقيم منجزا بتاريخ إعداد محضر تسليم وثائق المسح (م 11 من الرسوم 76- 63).

لكن الترقيم لا يعتبر نهائيا منم بدايته إلا في حالة العقارات الممسوحة التي لها عقود وسندات يعتبرها التشريع دليلا على الملكية العقارية (م 12 من الرسوم 76- 63). ويتيح هذا الترقيم تسليم المالك الدفتر العقاري.

أما في غير هذه الحالة يبقى الترقيم مؤقتا وفقا لحالتين اثنتين نصت عليهما المادتان 13 و 14 من ذات المرسوم كما يلي:

أ - حالتا الترقيم المؤقت:

أولا :(حالة المادة 13 من المرسوم 76- 63)

محاولة من المشرع الجزائري لحل إشكالات الترقيم العقاري، قام بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها، ومنها ما جاءت به الفقرة 01 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76 63 -المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه: "يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 14 ، 13بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري والى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية ."يتضح من خلال نص المادة أنه على كل الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيلتين، فإما كتابة بواسطة رسالة موصى ما عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك، وأن يقيدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الطرف إعلام الطرف الخصم أم لا، ويتركوا ذلك على عاتق الإدارة، كما لم ينص على شكل معين لهذا الاحتجاج، والشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، وفي حالة تحول الترقيم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يكون الاحتجاج مرفوضا، فلو تقدم مثال أحد المعنيين احتجاجه خلال تلك الفترة مع صيرورة الترقيم النهائي لرفض ذلك لاعتباره خارج الآجال وهنا على المعني اللجوء القضاء للمطالبة بحقوقه، أما لو حافظ الترقيم المؤقت على طابعه، لكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف وديا لفض النزاع[5]

ثانيا: (حالة المادة 14 من المرسوم 76 -63)

يبقى الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها الظاهرون عقود ملكية ولا يمكن القطع بصفة كافية حول حقوقهم . وتخضع هذه الحالة لنفس الأحكام المتعلقة بالاعتراض ومحاولة الصلح وأجل اللجوء إلى القضاء ويصبح الترقيم نهائيا بعد انقضاء سنتين دون اعتراض أو ستة أشهر من تاريخ محضر عدم الصلح دون إقامة دعوى قضائية كما يبقى الترقيم محتفظا بطابعه المؤقت . وتخضع المنازعة في الترقيم المؤقت لنفس قواعد الاختصاص النوعي المذكورة أعلاه .

ب- حالات الترقيم النهائي:

للترقيم النهائي ثلاث حالات كانت له في حقيقة الأمر حالتان وأضاف قانون المالية لسنة 2015 حالة ثالثة تضمنتها المادة 67 من هذا القانون بإضافتها إلى الأمر 75-74 المادة 23 مكرر وسنعرض هذه الحالة الأخيرة بعد التطرق للحالتين الأوليين كما يلي :

الأولى : هي كما سبق عرضه الحالة المذكورة بالمادة 12 من المرسوم 76- 63 المتعلقة بالعقارات الممسوحة التي لأصحابها عقود وسندات تثبت الملكية العقارية على ضوء التشريع الساري.

أما الحالة الثانية : فهي حالة صيرورة الترقيم المؤقت نهائيا في ظل الكيفيات والآجال المشار إليها أعلاه.

وأما الحالة الثالثة : فقد نصت عليها المادة 23 مكرر منة الأمر 75 -74 على ما يلي:

يرقم كل عقار لم يطالب به من خلال عمليات المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة، وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية ، وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه، وهذه الحالة تخص الأملاك التي لا مالك لها بمفهوم المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني.

والمنازعة في جميع أنواع الترقيم النهائي تخضع لأحكام المادة 16 من المرسوم 76 -63 كما سنفصل ذلك ضمن الجزء الثاني المتعلق بالمنازعات حول الترقيم العقاري بتعديل الترقيم النهائي المذكور بالمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 أعلاه خلال مدة خمس عشرة سنة من تاريخ الترقيم دون المرور على القضاء.

ج- الدفتر العقاري:

الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري ينتج عنه الدفتر العقاري[6] هو مرآة وفية لما هو مدون بالسجل العقاري من حقوق لحظة الإشهار بمعنى انه يعكس هذه الحقوق كما أشهرت في أول إجراء للترقيم وكذلك كل تعديل لاحق للوضعية القانونية للعقار المرقم ويسلم إلى المالك الثابتة ملكيته بمناسبة الإجراء الأول.

وفي حالة الملكية المشاعة يعد دفتر واحد يسلم لوكيل الشركاء فإن لم يعين هؤلاء وكيلا يحتفظ بالدفتر لدى المحافظة العقارية . ذ (م 47 من المرسوم المذكور).

وهو سند ملكية بنص المادة 19 من الأمر 75- 74 بل هو سند للملكية العقارية بامتياز بين الأطراف وحتى في مواجهة الغير فقد نصت المادة 15 من نفس الأمر أن كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية إلخ ..... ونصت المادة التي تليها على أن العقود

الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية (أنظر في هذا الإطار أحكام المادة 12 من الأمر 701-91 المتعلق بالتوثيق الساري آنذاك والمادتين 324 مكرر 1 و 793 من القانون المدني والقرار 2307 الصادر في 24 -07 – 2014).

وينبغي هنا الإشارة إلى أن العقود المنصوص عليها بالمادة 16 أعلاه إذا وردت على حقوق عينية مرقمة فلا يمكن أن تشهر إلا إذا أرفقت بالدفتر العقاري (م 18 من نفس الأمر)إلا في حالة أحد الإجراءات المنصوص عليها بالمادة 13 من الأمر 75- 74 (وقد ألغيت هذه المادة بقانون المالية لسنة 2015 كما سلف الإشارة إلى ذلك)أو في حالة تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي (م 49 من المرسوم 76-63)

كما نصت المادة 89 من نفس المرسوم أن الإجراء الأول لشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري إلى جانب الحق الناتج عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 1 جانفي 1971 هما فقط الحالتان اللتان يجوز فيهما إجراء الإشهار دون إشهار مسبق أو متزامن لأصل المكية استثناء من القاعدة العامة الواردة بالمادة 88 التي قبلها.

كذلك لا يمكن إجراء أي تعديل مسحي على إثر تغيير وضعيته القانونية من أجل تحقيق التوافق بين مخطط المسح والسجل العقاري ما لم يكن العقد أو الحكم القضائي مصدر هذا التغيير مشهرا مسبقا بالسجل العقاري (م 72 و75 و 84 من المرسوم 76 – 63).

يعد الدفتر العقاري حسب نموذج معد وفقا من وزير المالية ويشير زيادة عن الحقوق العينية المشار إليها أعلاه إلى المراجع المسحية للعقار المرقم من رقم القسم ورقم مجموعة الملكية والبلدية التي إليها مخطط المسح ومساحة العقار.

هذا ينبغي الإشارة إلى أن المشرع وفي انتظار إنهاء عملية مسح الأراضي العام جعل للعقود والأحكام القضائية الخاضعة للإشهار والمتعلقة بعقارات أو حقوق عينية عقارية تقع بإقليم بلدية لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي العام بطاقية عقارية مؤقتة تمسك حسب نظام الشهر الشخصي.

كما نشير إلى أن دعوى إلغاء الدفتر العقاري تهدف إلى مهاجمة القرار الصادر عن المحافظ العقاري وليس شخص المحافظ العقاري، لهذا فإنها تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى ارفع الدعوى أن يهتم بالقرار أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار.[7]

كما لا يمكن إلزام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلا بعد الطعن في القرار الصادر عنه المتضمن رفض تسليم الدفتر العقاري، وهذا ما ذهب اليه قضاء مجلس الدولة في قراره رقم 117307 الصادر بتاريخ 01/25/ 2018[08]

المحور الثاني:

منازعات الترقيم العقاري في ضوء الممارسة القضائية

لقد أقر المشرع الجزائري إضافة إلى حماية الملكية العقارية من خلال مجموعة من الإجراءات القانونية، أقر أيضا لكل ذي مصلحة حق الطعن في الإجراءات و ذلك عن طريق المنازعة فيها و ذلك عن طريق المحافظ العقاري نفسه أو أمام القضاء، و للتفصيل أكثر سنتناول الموضوع في نقطتين النقطة الأولى نخصصها لأهم المنازعات الناشئة عن الترقيم، و النقطة الثانية المنازعات الناشئة عن قرار الرفض.

أولا: المنازعات الناشئة عن الترقيم.

إن ترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري التي جاء بها المرسوم 63/76، و الذي يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، فقد أجاز قانون الشهر لكل من له مصلحة أن يعترض على الترقيم سواء كان مؤقتا أو نهائيا.

01: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

قلنا سابقا أنه في حالة عدم حصول صلح أمام المحافظ العقاري حول نتائج الترقيم المؤقت يحيل هذا الأخير المعترض على المحكمة المختصة لعرض دعوى ينازع فيها نتائج الترقيم المؤقت.

فإذا كان الترقيم واردا على حقوق عقارية تخص أشخاصا خاضعين للقانون الخاص كانت بنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدينة من اختصاص القاضي العقاري.

أما إذا كانت هذه الحقوق تخص الدولة أو تفرعاتها فالدعوى من اختصاص القاضي الإداري وفقا لقواعد الاختصاص المبنية على المعيار العضوي سواء كانت الإدارة مدعية أو مدعى عليها.

وقد صدر عدة قرارات عن مجلس الدولة في هذه المسألة القانونية منها سبيل المثال القرار رقم 53529 بتاريخ 27- 05- 2010[9].

وفي قرار أخر في الملف رقم 111686 الصادر بتاريخ 2017/03/23 [10]، اعتبر مجلس الدولة بان القضاء الإداري غير مختص بالفصل في دعوى استكمال إجراءات الترقيم النهائي طالما أن المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص من اختصاص القاضي الإداري.

واعتبر قضاء مجلس الدولة في القرار رقم 11710 الصادر بتاريخ 2018/01/25[11] بان مستخرج مسح الأراضي هي عمل تقني تحضيري لم يبلغ مستوى القرار الإداري وبالتالي لا رقابة للقاضي الإداري عليه

وبهذه المناسبة نود أن نشير هنا إلى مسألة هامة تتعلق باعتراف المشرع نفسه بالحيازة المكسبة كوسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية في الحدود المنصوص عليها قانونا عندما بمسح الأراضي وترقيمها على أساس الحيازة بنص المادتين 13و 14 من المرسوم 76- 63 وهذا لا يمنع إذن القاضي من الأخذ بها عند فصله في المنازعة المتعلقة بالترقيم العقاري.

وقد فصلت المحكمة العليا بموجب قرارها 246259 المؤرخ في 24- 02- 2004[12] في هذه المسألة بالقول أن الفصل في المنازعة حول الترقيم يكون على أساس المفاضلة من حيث القوة الثبوتية بين سندات الأطراف.

وذهب مجلس الدولة في نفس الاتجاه في كثير من قراراته نذكر منها سبيل المثال القرار رقم 79070 بتاريخ 31-10-2013[13]

واعتبر قضاء مجلس الدولة في قراره رقم 120340 الصادر بتاريخ 23-02-2017 بأن شهادة الحيازة المشهرة بالمحافظة العقارية في إطار عملية المسح العام للأراضي سندا صحيحا لاكتساب ملكية الأرض بالتقادم[14]

سؤال أخر يبقى مطروحا: كيف نكيف هذه الدعوى حينئذ ؟ أهي دعوى مشروعية أم دعوى قضاء كامل؟ للإجابة عن هذا السؤال ينبغي التساؤل أولا عن طبيعة الترقيم المؤقت هل هو قرار إداري؟ فإذا قلنا أنه عمل قانوني يعبر عن إدارة الإدارة متمثلة في المحافظ العقاري من أجل إنشاء مركز قانوني هو تقرير حق ملكية عن طريق المسح لفائدة الشخص المعني به وهو عمل نافذ بذاته وملحق للأذى بالغير كان الترقيم المؤقت قرارا إداريا وكانت الدعوى دعوى مشروعية . أما إذا قلنا أنه عمل تحضيري ويرجح هذه الفرضية الثانية جواز مراجعته من طرف الإدارة دون المرور على القضاء بالشروط التي ذكرناها أعلاه من جهة وجواز مناقشة نتائجه من طرف القاضي العقاري عندما يخص النزاع أشخاصا خاضعين للقانون الخاص من جهة ثانية وهذا القاضي ليس اختصاصه قاضي مشروعية القرارات الإدارية.

وعلى أي حال هذا رأي مجلس الدولة المكرس في العديد من قراراته.

02: المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي.

إن الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتر العقاري أي سند الملكية، لكن بالرغم من هذا الأثر الهام للشهر العيني إلا أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف إعادة النظر فيه وذلك بالطعن فيه أمام القضاء دون أن يقيده بأجل مسقط أو محدد وهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من بعد فوات أجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائي وحصول المعني بالأمر على سند الملكية الدفتر العقاري، وهذا يشكل نقطة ضعف في نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وذلك بالتأثير سلبا على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا ويقلل من درجة الائتمان العقاري إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد، مع العلم أن الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة وما للمالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض عن إهدار حقه[15]

كما يجب التنويه إلى ضرورة الطعن في الوثائق التي تم الاعتماد عليها في منح الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري، خاصة شهادة الحيازة لأنها تشكل حاجزا قانونين أمام دعوى إلغاء الترقيم العقاري، وهو ما ذهب إليه قضاء مجلس الدولة في قراره رقم 111540 الصادر بتاريخ 2017/01/26[16]

عليه أخيرا عند الفصل في الدعوى أن يذكر في منطوق حكمه عندما يتعلق الموضوع المفصول فيه بعقار ممسوح وصفا لطبيعة هذا العقار وموقعه والبلدية التابع لها مخطط المسح ورقم القسم ورقم مجموعة الملكية والمساحة وذلك عملا بأحكام المادة 66 من المرسوم 76 – 63 من أجل تمكين المحافظ العقاري من تنفيذ الحكم. أما في حالة انعدام مخطط المسح فعلى القاضي حينئذ تطبيق أحكام المادة 114 من نفس المرسوم وذكر طبيعة العقار وموقعه ومساحته وحدوده في منطوق حكمه.

وإذا قضى بإعادة ترقيم الحقوق العينية بين الورثة فعليه أن يحكم بأن يتم ذلك وفقا للفريضة ويذكر تاريخ تحريرها و المواثيق الذي حررت أمامه.

ثانيا: المنازعات الناشئة عن قرار الرفض.

إن عملية الإشهار العقاري تأخذ شكل القرار الإداري والنتيجة التي يحصل عليها المحافظ العقاري سواء بقبول إجراء الشهر العقاري أو برفضه تعد قرارا إداري يخضع لأوجه الطعن التي تحكم سائر القرارات الإدارية طبقا للمادة 24 من المرسوم 74/75 التي نصت: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، إلا أن المشرع لم يبين مهلة الطعن والجهة القضائية المختصة بالتحديد إذ اكتفى بالإشارة إليها، وهو ما يفسر أن طبيعة الدعوى من اختصاص القضاء الإداري طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، وترفع الدعوى طبقا وفقا الأشكال والإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري مع ضرورة إرفاق العريضة الافتتاحية بالقرار المطعون فيه، ولم يحدد قانون الشهر شروط خاصة لرفع الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري، لذلك فإنه يتم تطبيق القواعد العامة في رفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية[17] ويتم رفع الدعوى بموجب عريضة مشهرة[18] مكتوبة وموقعة من قبل الطرف ومستشاره طبقا للمادة 12 من المرسوم 63/76.

ونصت المادة 111من المرسوم 63/76 على أن الدولة تمثل من طرف الوالي بمساعدة مدير أملاك الدولة والمحافظ العقاري فيما يخص القضايا المتعلقة بالعقار ونص المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري[19]

أما عن الجهة القضائية المختصة فانه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية فان الدعاوى التي ترمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري المتمثل في الشهر العقاري تكون من اختصاص المحكمة الإدارية التي تقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية التي صدر منها القرار.

ولما يبسط القاضي الإداري رقابته على قرار المحافظ العقاري فان حكمه يكون برفض القرار لعدم مشروعيته، أو رفض الدعوى أو عدم قبولها حسب الحالة وهناك نكون أمام حالتين:

الحالة الأولى: إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الشهر ومنه متابعة إجراءات الشهر العقاري بصفة عادية.

الحالة الثانية: يكون الحكم فيها مؤيد لقرار المحافظ العقاري وفي هذه الحالة فإن على هذا الأخير التأشير على هامش البطاقة العقارية وعلى الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.

الخاتمة:

لقد قام المشرع بتجنيد أشخاص وهيئات إدارية مكلفة بإنجاح عملية المسح العقاري. منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي بالإضافة إلى المحافظة العقارية ،وذلك للوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق، والمتمثل في نظام الشهر العيني، وتمر عملية المسح العقاري بمجموعة من الإجراءات الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية ومتمثلة في الإجراءات التحضيرية والإجراءات الميدانية ثم الإجراءات الختامية قبل تثبيت الملكية العقارية بهدف الوصول إلى ذلك النظام الدقيق وهذا لا يعني أن عملية المسح لا ترتبط بنظام الشهر الشخصي بل تتصل به وبإتمام عملية المسح يتم تسليم دفتر عقاري إلى المالك كسند وحيد الثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة ذو قوة ثبوتية نسبية مما يؤدي إلى تعطيل تحقيق الأهداف المرجوة من هذه العملية ، لكن رغم هده الترسانة من القوانين الهائلة إلا أنها في حالة إلى مراجعة وتعديل تماشيا مع التحولات الاقتصادية التي يعرفها العالم والجزائر

بالخصوص، كما أننا نلاحظ أن كثرة النزاعات المتعلقة بالعملية المسحية بصفة عامة نرجع أساسا إلى التهاون وعدم القيام بالإجراءات الميدانية والتقنية اللازمة من طرف فرقة المسح الميدانية التي تعتبر النواة الأساسية لنجاح أي عملية مسحية مستقبلا فمثلا سجل على مستوى المحكمة الإدارية بجيجل ما يقارب 200 قضية تتعلق بتعديل أو إلغاء الترقيم العقاري أو الطعن في الإجراءات المسحية وهدا من أصل 1500 قضية ، سجلت سنة 2019 وهدا يعتبر رقما مخيفا، وهدا يرجع بالأساس كما قلنا إلى الدور السلبي الذي تقوم به فرق المسح الميدانية.

.مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية والاستفادة من التقنيات الحديثة المعاصرة من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح وهذا بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي.

.ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة .

.تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بالمساهمة من الانتهاء من عملية المسح العقاري لكل نكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبني على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين .

.التنسيق بين مختلف الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في الجزائر.

.ضرورة استصدار قوانين أخرى تعالج مشكلة العمل الميداني لفرقة المسح الطي نعتبره السبب الرئيسي في كثرة المنازعات الخاصة بالترقيم وتفعيل الدور الرقابي على هده اللجان .

وفي الأخير يمكن القول بأن عملية المسح العقاري هي عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدعامة الأساسية لتثبيت الملكية العقارية.

الهوامش

1- الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

2- المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أفريل 1976..

4- انظر قانون 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 العدد 31 صادرة بتاريخ 31.12.2014

5- عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، قسم القانون الخاص- فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، الجزائر، 2010.

6- ليلى لبيض: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012 ص 133-134

7- شرف الدين كبابي: المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر- بسكرة، الجزائر، 2015، ص، ص41-44.

8- انظر القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 117307 الصادر بتاريخ 2018/01/25 ، مجلة مجلس الدولة، العدد 16 لسنة 2018.

9- أنظر القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 53529 بتاريخ 27- 05- 2010 غير منشور

10- انظر القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 11710 الصادر بتاريخ 2018/01/25 ، مجلة مجلس الدولة العدد 16 لسن 2018.

11- انظر القرار الصادر عن مجلس الدولة ملف الصادر 111686 الصادر بتاريخ 2017/03/23 ، مجلة مجلس الدولة العدد 15 لسنة 2017.

12- أنظر القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 24- 02- 2004 غير منشور.

13- أنظر القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 79070 بتاريخ 31- 10 – 2013 غير منشور.

14- انظر القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 111540 الصادر بتاريخ 2017/01/26 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 15 لسنة 2017 .

15- انظر القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 120340 صادر بتاريخ 2017/02/23 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 15 لسنة 2017

16- ليلى زر وقي حمدي باشا عمر. المنازعات العقارية، دار هومة . طبعة 2003، ص 52.

17- . مجيد خلفوني . المرجع السابق ص 62.

18- . راجع المادة 17 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 /2008/02 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

19- . ليلى زر وقي . المرجع السابق ص 53.

الاشكالات العملية لإيداع الاحكام القضائية المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري

طالب الدكتوراه/ الذهبي خليفة
جامعة المسيلة (الجزائر)
khalifa.dhahbi@univ-msila.dz
الأستاذ الدكتور/ بلواضح الطيب
جامعة المسيلة (الجزائر)
tbelouadah@yahoo.fr

****

ملخّص

تساهم الاحكام القضائية الفاصلة في منازعات الترقيم العقاري بشكل مباشر في تثبيت الحقوق العينية فتقرر حقا عينيا أو تعدله أو تنقض وتفسخ حقا آخر.

وتنتج هذه الاحكام آثارها بعد عملية الايداع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بمعرفة أحد الموثقين، إلا أن الواقع العملي أثبت وجود بعض الاشكالات التي تحول دون موافقة المحافظ العقاري على عملية الايداع.

تختلف هذه الاشكالات المتعلقة بإيداع الاحكام القضائية الفاصلة في منازعات الترقيم العقاري حسب سبب الاشكال القانوني في حد ذاته وحسب طبيعة كل منازعة ونوعية الترقيم العقاري وكذلك حسب ما تضمنه السند محل عملية الايداع .

تنعكس هذه الاشكالات سلبا على استقرار الملكية العقارية وتؤدي الى الاضطراب في السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظات العقارية.

الكلمات المفتاحية:

منازعات الترقيم العقاري- إشكالات ايداع الاحكام القضائية، رفض الإيداع - استقرار الملكية العقارية.

مقدّمة:

تعتبر الملكية العقارية مصدر للثروة الإقتصادية للبلدان وحافزاً قوياً لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية مما يجعلها محل اهتمام التشريعات قصد تنظيم عملية تملكها واستغلالها والتداول عليها.

إنّ هدف أي سياسة عقارية هو العمل على تحقيق ما يسمى باستقرار الوضعية العقارية التي تتطلب سياسة رشيدة وتنظيم محكم للمعاملات العقارية وذلك قصد تجنب النزاعات العقارية التي من شأنها زعزعة استقرار السجل العقاري بأكمله.

يتم اللجوء إلى القضاء في الكثير من الحالات قصد حل بعض المسائل المتعلقة بالعقار من ذلك قضايا الترقيم المؤقت والنهائي وكذا تلك المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

ويكمن الهدف من اللجوء للعدالة استصدار أحكام وقرارات مساعدة تساهم في تثبيت الحقوق العقارية لأصحابها من جهة، وتؤدي من جهة أخرى إلى استقرار الوضعية العقارية وذلك بعد الفصل النهائي في هذه المنازعات بحكم أو قرار حائز لقوة الشيء المقضي به.

وتتعلق هذه الدعاوى في الغالب بفسخ أو إلغاء أو نقض أو تعديل لهذه الحقوق العينية وإسنادها لأصحابها.

قد يختص بهذه الدعاوى القضاء العادي كمنازعات الترقيم المؤقت بين الخواص أو القضاء الإداري طبقاً للمعيار العضوي، كما قد يكون الحكم الذي صدر بشأن هذه المنازعة قاضياً بالإلغاء أو التعديل.

وتنتج هذه الاحكام أهم آثارها بعد عملية الإيداع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك بمعرفة أحد الموثقين، وذلك حتى يؤدي الحكم القضائي مغزاه الحقيقي ليعدل حقاً أو ينقضه ويفسخه على شخص أو يقرر حقاً عينياً لشخص آخر.

وتطرح عملية إيداع الأحكام المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري بأنواعها عدة إشكالات تنعكس على استقرار الملكية العقارية بالسلب وتطيل مجال النزاع فيها.

لذلك سنتطرق من خلال هذه المداخلة إلى تسليط الضوء على موضوع اشكالات إيداع الأحكام المتعلقة بالترقيم العقاري وذلك من خلال **طرح الإشكالية التالية :**

ما مدى أثر إشكالات إيداع الأحكام القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري بأنواعه على استقرار الملكية العقارية ؟

ولتذليل هذه الاشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

ما هي الاشكالات المتعلقة بالحكم أو القرار القضائي؟

ما هي الاشكالات المتعلقة بالعقار محل عملية الايداع ؟

ما أثر هذه الاشكالات على استقرار الملكية العقارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات المتفرعة عنها قسمنا موضوع الدراسة إلى مبحثين حسب الخطة المفصلة أدناه ، ونخلص في الأخير إلى نتائج واقتراحات ضمن خاتمة هذا العمل المتواضع.

خطة الدراسة:

- ✓ **المبحث الأول :** إشكالات الإيداع المتعلقة بالقضاء الفاصل في منازعة الترقيم العقاري.
- ✓ **المبحث الثاني :** إشكالات الإيداع المتعلقة بالعقار محل التسوية العقارية.

المبحث الأول

إشكالات الإيداع المتعلقة بالقضاء الفاصل في منازعة الترقيم العقاري

تكون من اختصاص **القضاء العادي** تلك المنازعات المتعلقة **بالترقيم المؤقت التي يكون أطرافها من أشخاص القانون الخاص** طبقاً لمقتضيات المواد 516 وما بعدها قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

ويفصل القاضي العقاري على مستوى المحكمة الابتدائية بحكم ابتدائي قابل للاستئناف أمام الغرفة العقارية بالمجلس القضائي، وهذا الأخير يفصل في النزاع بقرار نهائي قابل للتنفيذ ويمكن الطعن فيه عن طريق النقض أمام المحكمة العليا[2].

كما يكون من اختصاص القضاء الإداري تلك المنازعات المتعلقة **بالترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص عام** طبقاً للمعيار العضوي وكذا مقتضيات قانون الاجراءات المدنية والإدارية[3].

ويختص **القضاء الإداري** كذلك بالنظر في **منازعات الترقيم النهائي** وكذلك المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، ويفصل بحكم صادر عن المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً والتي يكون العقار تابعاً لإقليم اختصاصها يكون قابلاً للتنفيذ والإيداع[4]، رغم إمكانية الاستئناف فيه أمام مجلس الدولة الذي يصدر بدوره قراره النهائي في المنازعة.

وبعد حيازة هذه الأحكام سواء كانت صادرة من القضاء العادي أو عن القضاء الإداري كما سبق بيانه وسوى تعلق الأمر بحكم أو قرار، يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وذلك بمعرفة أحد الموثقين حتى تنتج آثارها القانونية.

وأثناء عملية الإيداع المذكورة قد تطرأ بعض الإشكاليات المتعلقة بمرفق القضاء في حد ذاته والتي قد تحول دون اكتمال إجراءات الإيداع لتبقى وضعية العقارات معلقة الأمر الذي ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية.

لذلك سنتعرض من خلال هذا المبحث إلى دراسة هذه الإشكالات بنوع من التفصيل وذلك من خلال ما يقدم من مطالب.

المطلب الأول: الأخطاء المادية التي تحول دون إيداع الأحكام القضائية

يسهر المحافظ العقاري بمناسبة إيداع العقود وكذا الأحكام والقرارات القضائية على التأكد من صحة هوية الأطراف وتعيين العقارات التي تتضمنها هذه الوثائق من حيث النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ومجموعة الملكية وذلك طبقاً لإحكام المواد 62 ، و63 و66 من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري العقاري المعدل والمتمم[5].

فإذا تم التأكد من صحة ذلك قبل المحافظ العقاري الإجراء وتم الايداع منتجا آثاره القانونية .

أما إذا تبين وجود أي خلل يؤدي ذلك إلى رفض الإيداع طبقاً لأحكام المواد 100 و101 من المرسوم (63/76) السالف الذكر[6] .

والملاحظة حسب الواقع العملي أنه في بعض الأحيان تتضمن الأحكام القضائية بعض الأخطاء المادية التي من شأنها أن تعطل عملية الإيداع والتي يقف عنها المحافظ العقاري ويقابل ذلك برفض الإجراء طبقاً للقانون.

من هذه الحالات ما يتعلق بهوية الأطراف في الحكم القضائي وهذا الأمر التمسناه في العديد من الأحكام والقرارات القضائية إذ يرد الخطأ في إسم أو لقب الأطراف لا سيما المستفيد من الحكم القضائي مهما كان الخطأ بسيطا فأحياناً يرفض الإيداع بحرف ناقص في الإسم أو اللقب .

و يرجع ذلك لعدة عوامل فقد يتسبب في ذلك كاتب العريضة الإفتتاحية كالمحامي الذي يكتب الهوية خاطئة أو يرد الخطأ عند التسجيل من طرف كاتب الضبط أثناء إدخال المعلومات المتعلقة بالأطراف في الحاسوب وغيرها من الأسباب التي تؤدي إلى حدوث هذه الأخطاء والتي ليس من السهل تصحيحها في وقت قياسي، بل تتطلب إلى استصدار حكم قضائي آخر وانعقاد آخر للخصومة من جديد.

ومن بين الحالات الأخرى تلك الأخطاء التي تمس العقار في حد ذاته وذلك من حيث التعيين مثلا ويرد الخطأ في رقم القسم أو مجموعة الملكية أو البلدية الواقع فيها العقار وقد يرد الخطأ في المساحة بالزيادة أو النقصان الذي يكون مؤثر لا سيما إذا تم منح مساحة تفوق مساحة مجموعة الملكية بأكملها أو لا تتطابق معها في حالة المطالبة بها كاملة[7].

إنّ مثل هذه الأخطاء المادية تؤدي أيضاً إلى رفض إجراء الإيداع من طرف المحافظ العقاري وهو الامر الذي يؤثر على استقرار الوضعية العقارية التي تبقى معلقة لحين صدور حكم مصحح للحكم وإيداعهما من جديد[8].

إنّ هذه الأخطاء لا سيما المتعلقة بالعقار وتعيينه ومساحته ترجع إلى عده أسباب منها ما يتعلق بمرفق القضاء في حد ذاته لا سيما في ظل وجود كثرة القضايا المتعلقة بالترقيمات العقارية خصوصاً بالمناطق حديثة العهد بالمسح العقاري.

ومنها مايتسبب فيها الخبراء العقاريين المساعدين لمرفق العدالة في هذا الجانب والذي يتم تعيينهم في هذه المنازعات لضبط المساحة المطلوبة وتعيينها تعييناً دقيقاً[9].

إنطلاقاً من هذا المعطيات **يجب معالجة هذه الحالات في آوانها حتى لا يضطر لوقت أطول لتسوية وضعية العقارات العالقة والتي تؤدي حتما إلى الإضطراب في السجل العقاري وعدم إستقراره.**

المطلب الثاني: إشكالية الإغفال القضائي في الطلب

إنّ الإغفالات التي يتسبب فيها قضاة الحكم في الأحكام والقرارات المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري بأنواعها قد تؤدي إلى تعطيل الإجراءات المتعلقة بالإيداع واستقرار وضعية العقارات على مستوى الحفظ العقاري.

من هذه الإغفالات السهو عن الحكم في أحد الطلبات المثارة إذ في بعض الحالات تقضي المحكمة بإلغاء الترقيم وتغفل عن القضاء بإعادة تسجيل العقار باسم مالكه الحقيقي الذي طالبه وثبتت مشروعية مطالبه.

والملاحظة في الواقع العملي فيما يتعلق بهذه النقطة القانونية، لا يؤدي ذلك إلى رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري بل يقبل إيداع هذه الأحكام إلا أن هذا القبول في حد ذاته يشكل إشكالاً عويصاً يصعب حلّه فنجد أنّ المحافظ العقاري وفي حالة عدم القضاء بإعادة التسجيل يرجع العجلة الوراء ويدرج العقار في حساب العقارات غير المطالب بها وهذا في حد ذاته إجراء غير قانوني يحتاج إلى المعالجة لأن هذا النوع من الحساب - العقارات غير المطالب بها- يتعلق بأشغال المسح والترقيم ولا يتعلق بإيداع الأحكام القضائية هذا من جهة.

ثم أنّ هذا الأمر يطرح إشكالاً آخرًا في مسألة حساب الآجال المتعلقة بهذا الحساب ليكون تاريخ الإيداع الحكم القضائي مرجعًا للحساب في حين لم يرد النص على ذلك بمناسبة حساب الآجال المتعلقة بالترقيم للعقارات غير المطالب بها لا سيما في التعديل الأخير المتعلق بها الوارد بقانون المالية لسنة 2018[10] وكذا المذكرة (4060)[11].

وهذا ما يلاحظ في الواقع العملي من خلال عدة أحكام متعلقة بمنازعات الترقيم يقبل المحافظ العقاري إيداعها ويدرج العقار من جديد في حساب العقارات غير المطالب بها.

إنّ هذا الامر يؤدي للمطالبة من جديد وتسوية وضعية العقارات وهو ما يتطلب اللجوء إلى القضاء من جديد وفتح باب المنازعة مما يؤدي إلى عدم الاستقرار العقاري وخلق فوض في البطاقات الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية.

المبحث الثاني:

إشكالات الإيداع المتعلقة بالعقار محل التسوية القضائية

زيادة على الإشكالات السابقة الذكر والتي لها علاقة بمرفق القضاء هناك بعض الإشكالات الأخرى التي تتعلق مباشرة بالعقار بذاته وقد تحول في بعض الأحيان من عملية الإيداع للأحكام والقرارات القضائية فتبقى الوضعية على حالها وهو الأمر الذي يبقي الوضعية العقارية غير مستقرة.

معظم هذه الإشكالات يكون سببها تقني محض بحيث يؤدي إلى عدم تطابق مضمون الأحكام محل الإيداع مع العقارات المعنية التي تكون قد مسّها التغيير والتبديل لا سيما من حيث الأرقام والتعيين أو تخلق وضعا لا يمكن بأي حال من الأحوال تجاهله وتمرير إيداع هذه الأحكام.

من بين هذه الإشكالات تلك المتعلقة بتفجير مجموعة الملكية التي صدر بشأنها الحكم محل الإيداع وقسمتها إلى عدة قطع تحمل أرقامًا جديدة غير التي ورد النص عليها في منطوق الحكم[12].

كما تظهر بعض الإشكالات الأخرى كتلك التي تتعلق باكتشاف التداخل بين مجموعات الملكية المتجاورة عند ايداع الاحكام القضائية.

كل هذه الإشكالات سنتطرق لها بنوع من التفصيل من خلال ما يتقدم من مطالب.

المطلب الأول: إشكالية تفجير مجموعات الملكية العقارية

قد ترفع الدعاوى للمطالبة بإلغاء أو تعديل ترقيم متعلّق بمجموعة ملكية معينة وقبل الإيداع سواء أثناء سير الدعوى أو حتى بعد صدور الحكم قد يتم تفجير وتقسيم مجموعة الملكية المعينة إلى عدة مجموعات ملكية أخرى لا سيما فيما يتعلق بمجموعات الملكية الشاسعة والتي تكون محل عدة مطالبات قضائية.

وفي هذه الحالة يكون على المحافظ العقاري نقل العرائض التي كانت تثقل العقار إلى البطاقة العقارية المتعلقة بالجزء المتبقي وعدم قيام المحافظ العقاري بذلك يؤدي حتمًا إلى عدم قبول الإيداع.

إن الأجدر في هذه الحالة هو أن يبقى الجزء المتبقي محافظًا على نفس الرقم وأن تنقل له كل العرائض المشهرة التي سبق للمحافظ العقاري تقييدها وأن يمنح الترقيم الجديد للأجزاء الجديدة بعد التقسيم حتى لا يتم حرمان أصحاب المطالبات المشهرة عرائضهم.

إنّ هذا الإشكال قد يرجع سببه المباشر إلى التقصير من المحافظ العقاري الذي قد لا يقوم بنقل العرائض محل المطالبات بمناسبة تقسيم مجموعة الملكية إلى عدة مجموعات ملكية [13].

المطلب الثاني: تداخل العقار محل المطالبة بين مجموعتي ملكية.

يعهد القضاء في الغالب بمناسبة الفصل في المنازعات الترقيم العقاري مسألة معاينة العقار وتعيينه مساحة وحدودًا للخبراء طبقًا لأحكام المواد 126 وما بعدها من ق إ م إ.

وفي بعض الحالات لا سيما إذا كان الخبير المعين ليس من الخبراء المهندسين المتارين المعتمدين لدى ادارة المسح العقاري، يتم تعيين العقار المطالب به ويوضع له مخطط توضيحي يرفق بتقرير الخبرة، ولا يكتشف الخبير أن العقار محل المطالبة يقع بين مجموعتي ملكية وهذا الأمر حتمًا سيتم كشفه بعد إسقاط وإستخراج وثيقة القياس المطلوبة في عمليات الإيداع لا سيما إذا كانت المطالبة تتعلق بجزء من مجموعة الملكية[14].

وفي هذه الحالة يتعذر قبول الإيداع لمخالفته للنصوص القانونية الجاري بها العمل والتي تتعلق بتحديد العقار وتعيينه تعينًا دقيقًا لا سيما المادة 66 من المرسوم (63/76) السالف الذكر[15].

ويلاحظ هذا الأمر في الواقع العملي ويكلف اللجوء إلى القضاء من جديد للمطالبة بتسوية وضعية الجزء الذي لم تتم المطالبة به من مجموعة الملكية الجديدة وتحتم طلب التصحيح في المساحة أمام القضاء وبذلك يفتح باب المنازعة وتطول الإجراءات التي تؤثر على استقرار الوضعية العقارية.

من ذلك الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي الذي قضى بإلغاء الترقيم النهائي لمجموعة الملكية جد شاسعة وتسجيل 12 هكتار منها باسم صاحبها وأثناء الإيداع واستخراج شهادة القياس تم إكتشاف أن المساحة المذكورة تتداخل مع مجموعة ملكية أخرى لم تكن محل المطالبة وهو ما يحتم اللجوء ثانية إلى القضاء وبقاء وضعية التسوية معلقة.

إنّ هذا الإشكال كان الأجدر تجنبه في بادئ الأمر وأثناء سير الدعوى لا سيما من طرف الخبير الذي يجب أن يكون مختص أو أن يستعين في الإسقاط بخبير مختص لأن الخبراء المعينين في منازعات الترقيم العقاري لا بد أن لا يقتصر دورهم على التسوية الآنية فقط بل لا بد أن تكون له دراية بما سيحدث فيما بعد في المحافظة العقارية وبذلك لا بد أن يوفق الخبير المعين بين ما طلبه القضاء في المهام التي أوكلها له وما تتطلبه إدارة الحفظ العقاري فيما بعد الايداع.

هذا وتبقى الإشكالات المتعلقة بإيداع الأحكام القضائية المطروحة تختلف حسب طبيعة كل منازعة محل عملية إيداع وحسب نوعية الترقيم العقاري وحسب ما تضمنه السند محل عملية الايداع.

ولعل الإشكال ينظر إليه من زاوية النتيجة التي يؤدي إليها التي تتحد في كل هذه الإشكالات وتؤدي إلى التأثير على إستقرار الوضعية العقارية وذلك بإطالة أمد النزاع العقاري وما يسببه من اضطراب على السجل العقاري الذي يفترض أن تكون وضعية الملكية العقارية ثابتة ومستقرة حتى تكون مصدرًا من مصادر الثروة ومحركًا للاستثمار والنهوض بالاقتصاد.

فبعض المنازعات العقارية كتلك المتعلقة مثلا بالترقيم المؤقت تحول دون إعداد سند الملكية لأنها تبقى الترقيم على حالته إلى غاية إيداع الأحكام الفاصلة في هذه المنازعات طبقًا لأحكام المرسوم (63/76) السالف الذكر[16].

مع العلم بأن الواقع العملي يؤكد بأن هناك نقص لإيداع تلك الأحكام لا سيما إذا تعلقت المنازعة بالدولة التي لا تبادر بإيداع هذه الأحكام بعد صدورها لدى المحافظة العقارية وبذلك يبقى الترقيم مؤقتًا لسنوات عديدة وتبقى الوضعية العقارية تفتقر إلى ما يسمى بالائتمان العقاري.

الخـــاتمة:

من خلال ما تقدم نخلص الى أنّ الملكية العقارية لها دورا أساسيا في النهوض باقتصاديات البلاد نظرا لما يحضى به العقار من إهتمام في المجال الاستثماري على المستوى الوطني والدولي، لذلك فقد سنّ المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية تهدف الى حماية الملكية العقارية من جهة وتنظيم المعاملات العقارية .

كما عهد للقضاء مهمة الفصل في كل المنازعات العقارية بما في ذلك منازعات الترقيم العقاري التي تهدف الى مراجعة الحقوق العينية في حد ذاتها وفحص مشروعية سندات الملكية المسلمة للملاك ويصل الامر لحد الفصل

في مصير هذه الترقيمات وما ينتج عنها من سندات وذلك بالتعديل أو الالغاء عن طريق أحكام وقرارات قضائية فاصلة في هذه المنازعات التي توصف بمنازعات الترقيم العقاري.

ولكي يكون لهذه الاحكام القضائية حجيتها القانونية في مواجهة أصحابها وكذا الغير لا بد من اتخاذ اجراءات قانونية فرضها القانون تتمثل في عملية الايداع التي عهدها المشرع للموثقين باعتبارهم جهة رسمية موثوقة.

تتمثل عملية الايداع في صب الحكم أو القرار محل عملية الايداع في شكل قانوني فرضه القانون دون زيادة أو نقصان ودون تغيير أو تحريف أو تزوير مرتبا على ذلك عقوبات جنائية مشددة للقائمين بهذا الاجراء.

ويتم ايداع ذلك القالب الاشهاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة اقليميا ليقوم المحافظ العقاري بالسهر على اكتمال الاجراء بالموافقة عن الايداع والتأشير بما يفيد تمام ذلك.

إلا أنّه يحدث في الواقع العملي وأن تطرح بعض الاشكالات التي تحول دون اتمام عملية الايداع ، ويقابل المحافظ العقاري ذلك بالرفض لتبقى الوضعية عالقة الى غاية التصحيح أو الاستدراك.

وترجع هذه الاشكالات الى عدة أسباب منها ما يتعلق بمضمون السند محل الايداع أي الحكم القضائي الذي قد يتضمن خطأ أو اغفال يؤدي في النهاية الى رفض ايداعه.

ومنها ما يتعلق بالحق العيني في حد ذاته أي وضعية العقار القانونية التي قد يمسها التبديل او التغيير من حيث التعيين والمساحة أو يشملها التداخل الذي يجعل السند لا يتطابق على العقار.

إنّ الاشكالات المتعلقة بإيداع الاحكام القضائية الفاصلة في منازعات الترقيم العقاري **تؤدي الى نتائج سلبية** تتمثل في إطالة أمد النزاعات العقارية، والاضطراب في السجل العقاري والبطاقات العقارية والوثائق الممسوكة على مستوى المحافظات العقارية.

كما تؤدي الى نقص الائتمان العقاري في المعاملات العقارية المختلفة وبالنتيجة تؤدي الى عدم استقرار الملكية العقارية وهو ما ينعكس سلبا على الاقتصاد لا سيما ما بني منه على الاستثمارات العقارية كالاستثمار في العقار الفلاحي والصناعي وغيره .

ومن هذا المنطلق يجدر بنا بعد هذه الدراسة أن نطرح بعض المقترحات التي نراها ضرورية وجوهرية لمعالجة هذه الاشكالات التي باتت مستعصية قصد تجنبها والوقاية منها قبل وقوعها وإيجاد حل لها يؤدي الى اقل الاضرار جسامة بعد حدوثها من ذلك نذكر:

- ✓ ضرورة دعم التكوين في المجال العقاري لمساعدي العدالة بصفة عامة كل في مجال عمله (محامين وكتاب ضبط وقضاة) حتى يتم تجنب الإشكالات التي من شأنها التأثير على استقرار الوضعية العقارية .
- ✓ العمل على خلق نظام قضائي يقوم على قضاة متخصصين في منازعات الترقيم العقاري بشكل يؤهل لصدور أحكام قضائية لا يطرح تنفيذها ولا ايداعها أي اشكال قانوني.
- ✓ ضرورة اعتماد المحاكم في مثل هذه المنازعات على خبراء عقارين لهم دراية كافية بمجال المسح والترقيم ومنازعاته واستبعاد تعيين الخبراء الذين ليس لهم علاقة بهذا المجال لان من شأن ذلك تعطيل العمل القضائي والعقاري على حد سواء.

✓ العمل على ايجاد تقنية على مستوى المحاكم تسهل من الاجراءات المتعلقة بتصحيح الاخطاء الواردة بالأحكام القضائية وتقصر من الاجال المتعلقة بالفصل في التصحيح تجنبا لإطالة أمد النزاع الذي يبقي الوضعية العقارية عالقة.

✓ ضرورة الانتقاء في تعيين مناصب المحافظين العقارين والاهتمام بتكوينهم ورسكلتهم في هذا المجال .

الإستفادة من التجارب الأجنبية والعربية في المجال العقاري بصفة عامة ومنازعات الترقيم بصفة خاصة، دراسة وتبادلاً للمعلومات والخبرات مع تحقيق التواصل بين الدول العربية في هذا المجال.

الهوامش

(1) - القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد (21)، الصادرة بتاريخ 2008/04/23.

(2) - لا يكون للطعن بالنقض أمام المحكمة العليا أثرا موقفا لتنفيذ وإيداع الاحكام والقرارات القضائية إلا في الحالات المنصوص عليها في المادة (361) من القانون (09/08) المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3) - يراجع في ذلك نص المادة (800) القانون (09/08) المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(4) - يقصد بالإيداع صب الحكم أو القرار القضائي من طرف الموثق في شكل قانوني فرضه القانون دون زيادة أو نقصان ودون تغيير أو تحريف، وإيداعه امام المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

(5) - المرسوم(63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30 .

(6)- يراجع في ذلك نص المواد (100) و(101) من المرسوم(63/76) المعدل والمتمم، السالف الذكر.

(7) - مقابلة مع المحافظ العقاري بالوادي حول الاشكالات الناتجة بعد عملية ايداع وثائق المسح، أجريت بتاريخ 2021/01/26 على الساعة العاشرة صباحا.

(8) - يتم تصحيح الخطأ الوارد بالحكم القضائي بحكم آخر تصحيحي ويقتضي الامر الحصول على الصيغة التنفيذية للحكمين والقيام بإيداعهما معا.

(9)- يتم تعيين خبير في النزاع المتعلق بالترقيم العقاري طبقا لنص المادة (126) وما بعدها من القانون (09/08) المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر..

(10)- القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية العدد (76) لسنة 2017 .

(11) - المذكرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(12) - يقصد بتفجير مجموعة الملكية تقسيمها الى أجزاء لتصبح تشكل عدة مجموعات للملكية .

(13) - ورد هذا الاشكال في المقابلة مع الحافظ العقاري ، السالف ذكرها.

(14) - نظم المشرع الجزائري وثيقة القياس بموجب نص المادة 07 من الامر (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد (92)، الصادرة بتاريخ 1975/11/18 والتي تنص على ما يلي: " **كل تغيير لحدود الملكية و لا سيما على اثر تجميعها او تقسيمها او تجزئتها او اقتسامها ، يجب أن يثبت بمحضر تحديد و يرفق به مخطط منظم ".**

(15) - يراجع في ذلك نص المادة (66) وما بعدها من المرسوم(63/76) المعدل والمتمم، السالف الذكر.

(16)- يراجع في ذلك نص المادة (02/16) من نفس المرسوم.

رقابة القضاء الإداري على قرارات الترقيم العقاري في الجزائر

طالب الدكتوراه/ شبل يوسف
جامعة المسيلة (الجزائر)
youcef.chebel@univ-msila.dz
الدكتور/ غريسي جمال
جامعة الوادي (الجزائر)
ghressi83@gmail.com

****

ملخّص

تنصب دراسة هذا البحث على رقابة القاضي الإداري على قرارات المحافظ العقاري التي يصدرها عند ممارسته للترقيم العقاري، وتتمثل هذه القرارات في قرار الترقيم العقاري وقرار رفض الإيداع والإجراء والشهر، ثم تطرقنا إلى أنواع الدعاوى التي بواسطتها يمارس القاضي الإداري رقابته والتي تتمثل في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض ودعوى الرجوع ثم إلى الجهات القضائية المختصة بالنظر في تلك الدعاوى.

الكلمات المفتاحية:

المحافظ العقاري، الترقيم، القاضي الإداري، الشهر، الإيداع.

مقدّمة:

يعتبر المحافظ العقاري الرئيس التسلسلي لجميع الخلايا والمكاتب التي تتكون منها المحافظة العقارية، يعهد إليه القيام بمجوعة من المهام تتعلق بشهر الملكية من خلال اصدار مجموعة من القرارات، وتكون هذه الأخيرة محل طعن قضائي من طرف من تتوفر فيه شروط الدعوى القضائية، فمنازعات قرارات المحافظ العقاري تحتل قسما كبيرا من القضايا المعروضة على مرفق العدالة كون هذه القرارات لها تأثير على المراكز القانونية للأفراد، فبازدياد أهمية قرارات المحافظ المحافظ العقاري تزداد معها الاخطار والمنازعات المرتبطة بقراراته وتزداد معها مسؤولياته لذا كان من الضروري تحديد طبيعة الاعمال والقرارات التي يتخذها وكيفية الطعن فيها. ومن هنا نطرح الاشكالية التالية: ما هو اثر الرقابة القاضي الادري على مشروعية قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بالترقيم العقاري في نجاعة عملية تأسيس السجل العقاري؟ وللاجابة على هذه الاشكالية قسمنا الدراسة الى مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: المحافظ العقاري والطبيعة القانونية لقراراته في مسك السجل العقاري.

المبحث الثاني: رقابة القضاء الاداري على قرارات المحافظ العقاري في اطار الترقيم العقاري.

المبحث الأول:

المحافظ العقاري والطبيعة القانونية لقراراته في مسك السجل العقاري

سنحاول في هذا المبحث الوقوف على المركز القانوني للمحافظ العقاري وقراراته في اطار مسك السجل العقاري

المطلب الأول: المركز القانوني للمحافظ العقاري

تنصب دراسة هذا المطلب على التعريف بمنصب المحافظ العقاري ومهامه.

أولا: تعريف المحافظ العقاري

من خلال المواد 10 و11، 20 من الأمر رقم 75-74،[1] وكذلك المواد من 1 إلى 7 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 يتضح أن منصب المحافظ العقاري ذات طبيعة الموظف العمومي،[2] كما أن المشرع لم يعطي تعريف للمحافظ العقاري تارك ذلك إلى الفقه وبالتالي يعرفه البعض على على أنه "موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل ادراة هيئة ادارية مكلفة بالاشهار العقاري كآلية للحفظ العقاري وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.[3]

فالمحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيف العمومي تربطه بالدولة علاقة تنظيمية مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة الادارية.[4] يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري ومسكه كما تشير المادة 11 من الأمر سابق ذكره قبل تعديل والمؤكد فحواه بعد تعديلها بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2015 التي تؤكد أن المحافظ العقاري موظف عمومي تابع مصالح غير ممركزة تابعة للادارة المركزية في الدولة ويعمل تحت اشراف محلي من قبل مدير الحفظ العقاري ويباشر وظائفه تحت اشراف وطني من قبل وزير المالية، وتندرج صفة المحافظ العقاري ضمن ما تضمنته المادة 4 من الأمر رقم 06-03.[5]

أ: تعيين وانهاء مهام المحافظ العقاري

يخضع تعيين محافظ العقاري وانهاء مهامه بصفته موظف عمومي إلى الشروط والاجراءات التي يحددها الامر رقم 06-03 السالف الذكر بالاضافة الى النصوص الخاصة.

1- تعيين المحافظ العقاري

يخضع تعيين المحافظ العقاري إلى الشروط العامة الواردة في الامر رقم 06-03، والى الشروط الخاصة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 92-116.[6]

2- انهاء مهام المحافظ العقاري

يتم انهاء العلاقة الوظيفية للمحافظ العقاري في الحالات التالية:

- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها.
- فقدان الحقوق المدنية.
- الاستقالة.
- العزل أو التسريح.
- الاحالة على التقاعد.[7]

ثانيا: مهام المحافظ العقاري

يعد المحافظ العقاري المسؤول الاول عن عملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية من خلال الصلاحيات المنوطة به قانونا فمن خلال تشعب مهامه لاتصالها بمجموعة من الهيئات تجعله موظفا من طبيعة خاصة.

أ- مهام المحافظ العقاري عند البدء في عملية المسح:

تبدأ مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للاراضي بصدور قرار الوالي المتضمن الاعلان عن فتح عملية المسح في اقليم بلدية ما، حيث يتم انشاء لجنة المسح العام للاراضي والتي يترأسها قاضي ومن بين أعضائها المحافظ العقاري.[8]

فالمحافظ العقاري وبالتنسيق مع أعضاء لجنة المسح يقومون بالمهام التالية:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل انجاح عملية المسح.
- التوفيق بين الاطراف في حالة وجود خلافات بخصوص الحدود
- البت في المنازعات الواقعة بعد ايداع وثائق المسح بمقر البلدية.[9]

ب- مهام المحافظ العقاري خلال القيد الأول

يخول للمحافظ العقاري تأسيس السجل العقاري ومسكه وتبدأ هذه العملية بعد اتمام كل اجراءات المسح المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية والتحقيق في الميدان لابراز أصحاب الحقوق والملاك واعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات الممسوحة وترقيمها ورسم حدودها ثم تودع هذه الوثائق لدى المحافظ العقاري ليتكفل بانشاء السجل العقاري.[10]

ج- مهام المحافظ العقاري بعد القيد الأول

يمكن حصر مهام المحافظ العقاري خلال هذه المرحلة فيما يلي:

- تسيير المحافظة العقاري.
- اعطاء المعلومات.
- شهر التصرفات العقارية.[11]

د- مصالحة الخصوم

ان ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة 4 أشهر أو سنتين يهدف لافساح المجال أمام المحتجين والمعارضين من أجل تقديم احتجاجتهم وذلك من خلال التعبير عنها من كل ذي مصلحة إلى سيد المحافظ العقاري عن طريق رسالة موصى عليها،[12] ويخلص المحافظ العقاري إلى ما يلي:

1- محاولة الصلح ناجحة

اذا اتفق الاطراف على أن الواقعة المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فان تراضيهم واتفاقهم المدرج في محضر تصبح لها قوة الالزام الخاص على ان يكون الاشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة اثناء الاجراء خالية من اي عيب.

عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير العناصر المحتواة في وثائق المسح على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح المسح الاراضي.[13]

2- محاولة الصلح الفاشلة

اذا فشل المحافظ العقاري في تقريب وجهات النظر بين الاطراف المتنازعة فانه يحرر محضرا بعدم الصلح ويبلغه للاطراف فيكون لكل طرف مستعجل الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وذلك في اجل 6 اشهر من تاريخ التبليغ الرسمي.(14)

هـ- الايداع القانوني وتنفيذ اجراءات الاشهار بالمحافظة العقارية

يمسك سجل الايداع من طرف المحافظ العقاري الذي يسجل فيه يوميا وحسب الترتيب العددي لسليمات العقود والفرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ اجراء خاص بالاشهار ويسلم الى الملتمس سند يشار فيه الى مراجع سجل الايداع التي سجل بموجبه كل تسلم وينفذ الاجراءات بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها.(15)

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الايداع القانوني للوائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الاشهار خلال 15 يوما التالية لتاريخ ايداعها ويكون للشهر أثر فوري ولا يزيد اثره الى تاريخ ابرام التصرف وينتج عن اجراء الشهر انشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري.(16)

و- الايداع الغير قانوني ورفض الايداع والاجراء والشهر

لقد اسند المشرع للمحافظ العقاري دورا ذو أهمية بالغة في مراقبة وفحص كل الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر ولا تنحصر هذه المراقبة في مدى استيفاء هذه العقود للشروط المتعلقة بالرسمية أو الشهر المسبق ودقة البيانات وانما يتعدى ذلك إلى مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وهذه السلطات قد تقترب في الكثير من الحالات لسلطات القاضي العقاري في رفض الايداع الوثائق الغير المتوفرة على الشروط القانونية المتطلبة في عملية الشهر العقاري أو رفض تنفيذ اجراءات اشهارها بعد قبول ايداعها وذلك حسب النقائص التي يكتشفها المحافظ العقاري.(17)

المطلب الثاني: قرارات المحافظ العقاري في اطار مسك السجل العقاري

تنصب دراسة هذا المطلب على التكييف القانوني لقرارات المحافظ العقاري و التمييز بينها.

أولا: الطبيعة القانونية لقرارات المحافظ العقاري

ان منصب المحافظ العقاري منصب اداري وعملية الاشهار العقاري تأخذ شكل القرار الاداري والنتيجة التي يصل اليها المحافظ سواء بقبول اجراء الشهر أو رفضه يعد قرارا اداريا يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الادارية ونظرا لتوفر هذه القرارات على خصائص وأركان القرار الاداري سنحاول الوقوف عليها بايجاز كالتالي:

أ- خصائص قرارات المحافظ العقاري

قبل معرفة خصائص هذه القرارات يمكن تعريف قرارات المحافظ العقاري على انها تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري بمناسبة ادائه مهامه وبارادة منفردة قصد انشاء أو تعديل أو الغاء مراكز قانونية منصبة أساسا على حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية المرتبطة بالعقارات.

- قرارات المحافظ العقاري تصرف اداري
- قرارات المحافظ العقاري صادرة عن جهة ادارية

- قرارات المحافظ العقاري تحدث اثار قانونية[18]

ب- أركان قرارات المحافظ العقاري

الى جانب توفر خصائص القرار الاداري في قرارات المحافظ العقاري يجب ايضا أن تتوفر الأركان التي يقوم عليها القرار الاداري، وتنقسم هذه الأراكان اركان المشروعية الخارجية وتتمثل في ركن الاختصاص وركن الشكل والاجراءات، والى اركان المشروعية الداخلية وتتمثل في ركن المحل والسبب وركن الغاية.[19]

ثانيا: التميز بين قرارات المحافظ العقاري

يصدر المحافظ العقاري مجموعة من القرارات اثناء القيام بمهامه وتختلف من قرار لآخر وهذا ما سنحاول الوقوف عليه فيما يلي:

أ- قرارات الترقيم العقاري

يقوم المحافظ العقاري فور استلامه وثائق المسح بترقيم العقارات الممسوحة وتسجيلها في السجل العقاري ويكون الترقيم العقاري كالتالي:

1- الترقيم المؤقت

يكون الترقيم المؤقت كالتالي:

- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة هادئة مستمرة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون.[20]

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين ويجري سريانه ابتداء من يوم اتمام الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات اثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ ابدي رايه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند اقتضاء المدة المحددة في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 الا اذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من ان الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني.

- الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها فتسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به من خلال عمليات المسح الاراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائز في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الاراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

2- الترقيم النهائي يتعلق بالعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لاثبات حق الملكية.[21]

اذ يمكن التمييز بين الترقيم المؤقت والترقيم النهائي، فالترقيم المؤقت يتم على أساس سندات غير كافية أو عدم وجودها أصلا ويعتمد أصحابه على الحيازة الهادئة والمستمرة على عكس الترقيم النهائي الذي يتم على أساس سندات أو عقود أو وثائق قانونية وفق التشريع المعمول به.

الترقيم النهائي قرار اداري ذو طبيعة خاصة أما الترقيم المؤقت يعتبر اجراء والمنازعة المتعلقة به كأصل عام تكون بين أشخاص القانون الخاص وهذا ما يجعل من المنازعة المتعلقة بهذا الاخير من اختصاص القضاء العادي

وبالضبط في القسم العقاري أما الترقيم النهائي فتكون المنازعة بين المحافظ العقاري وشخص خاص أو عام فترفع المنازعة أمام المحاكم الادارية لتوفر المعيار العضوي.

ب- قرار رفض الايداع والشهر

تكون هذه القرارات اذا خالف المحرر الشروط القانونية فعندها يكون الحق للمحافظ العقاري في رفض ايداعها أو رد اجراء الشهر.

1- قرار الايداع

عند ايداع العقود والوثائق المرفقة بها قصد شهرها يقوم المحافظ العقاري بفصها فحصا شاملا ويحصر جميع الأخطاء والنقائص ويخطر بها المحرر والعقود لكي يقوموا بتسويتها مرة واحدة وذلك بواسطة رسالة موصة عليها مع اشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مع اقرار بالاستلام.(22)

والحالات التي يتعين على المحافظ العقاري أن يقرر بشأنها رفض إيداع المحررات المطلوب شهرها محصورة في المادة 100 من المرسوم رقم 76-63.

2- بعد قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحة يحدث أن يرفض اجراء عملية الاشهار العقاري إذا تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق بأنها قد شابها عيب من عيوب سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة أو عن عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآد اب العامة.(23)

وتجسد أسباب رفض اجراء الشهر العقاري في الحالات التي أوردتها المادة 101 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وبناء على ما تقدم يمكن التمييز بين قرار رفض الإيداع ورفض الإجراء كالتالي:

يظهر التمييز بين قراري رفض الإيداع والإجراء من خلال تدخل المحافظ العقاري في مراقبة الوثائق فعند الإيداع تكون مراقبة سطحية وبسيطة لمختلف الوثائق المودعة تظهر من خلالها مختلف المخالفات الواضحة فبمجرد الرقابة والفحص الأولي للوثائق يكشف المحافظ هذه المخالفات والتي ينجر عنها إصدار قرار يرفض إيداعها.

أما رفض الإجراء فإنه يتطلب مراقبة دقيقة وتفحص عميق لمختلف الوثائق والتي يكون إيداعها سابقا والتي لا يمكن اكتشافها من خلال المراقبة الأولية التي تليها عملية قبول الإيداع

3- قرار رفض الشهر

قد يكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم شهرها وجود خطأ فيها منسوبا إلى الأطراف فإنه يقوم بتبليغ الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ وإعلانه بأنه في حالة عدم تصحيح الخطأ فإنه لا يقوم بتنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار لإليه في الوثيقة الخاطئة وهذا وفقا لنص المادة 109 من المرسوم رقم 76-63 ويتم تصحيح هذه الأخطاء وكتابتها في البطاقة العقارية والدفتر العقاري قصد الإشارة إلى هذه الأخطاء والتعديلات.(24)

طبقا للمادة 24 من المرسوم رقم 76-63 تنص على أن تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وعليه فإن هذه القرارات تأخذ شكل القرار الإداري نظرا لتوفر أركان وخصائص القرار الاداري فيها فإن الإختصاص هنا يؤول للقضاء الإداري للفصل في المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري.

المبحث الثاني:

رقابة القضاء الإداري على قرارات المحافظ العقاري في إطار الترقيم العقاري

أقر المشرع الجزائري الحق للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري، باللجوء إلى القضاء من أجل الطعن في هذه القرارات، وهذا عملا بأحكام المادة (24) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويكون هذا الطعن برفع دعوى إلغاء بإعتبار أن قرارات المحافظ العقاري، تأخذ صبغة القرارات الإدارية، وأضافت المادة (23) من الأمر (74/75) السابق ذكره، أنه في حالة قيام المحافظ العقاري بأخطاء أثناء ممارسة مهامه يترتب عنه قيام المسؤولية الموجبة للتعويض.

المطلب الأول: دعاوى المقررة على قرارات الترقيم العقاري

تنصب دراسة هذا المطلب على دعوى الالغاء ودعوى التعويض ودعوى الرجوع.

أولا: دعوى الالغاء

هي تلك الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية، التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدره المحافظ العقاري، وتتميز هذه الدعاوى بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار الإداري، ومدى إتفاقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان غير مشروع.[25]

أ- خصائص دعوى الإلغاء

تتلخص خصائص دعوى الالغاء فيما يلي:

1- دعوى الإلغاء دعوى قضائية

دعوى الإلغاء ليست مجرد تظلم أو طعن إداري، وإنما هي دعوى قضائية بأتم معنى الكلمة، ولما كانت كذلك فهي ترفع طبقا لقانون المرافعات أو الإجراءات المدنية والإدارية أمام الجهات القضائية المختصة هذه الأخيرة التي تمتلك سلطة إعدام القرار الإداري المطعون فيه بالكيفية التي حددها القانون وضمن آجال محددة .[26]

2- دعوى الإلغاء دعوى مشروعية

يقوم القاضي الإداري المختص بإعدام قرار المحافظ العقاري الغير مشروع، وبالتالي تكون دعوى الإلغاء هذه تهدف إلى الحفاظ على مبدأ المشروعية.[27]

3- دعوى الإلغاء دعوى موضوعية عينية:

وهي كذلك لكونها تتحرك وتنعقد على أساس مركز قانوني عام، إضافة لكونها تهاجم القرار المطعون فيه، ولا تهاجم السلطات الإدارية مصدرة القرار، فرافع الدعوى يختصم في حقيقة الأمر قرارا إداريا يرى أنه غير مشروع ويطالب بإلغائه، دون النظر إلى الحقوق الشخصية التي يرتبها ذلك القرار.

4- دعوى الإلغاء من النظام العام:

ذلك أنه لا يجوز الاتفاق على عدم تحريكها ورفعها، كما أنه لا يجوز الاتفاق على التنازل عنها بعد تحريكها، وتمثل هذه الخاصية النتيجة الطبيعية المترتبة عن كون دعوى الإلغاء دعوى موضوعية عينية.[28]

ب- شروط قبول دعوى الالغاء

تنقسم شروط دعوى الإلغاء إلى شروط تتعلق بمحل الدعوى وشروط أخرى تتعلق بعريضة رفعها.

1- الشروط المتعلقة بقبول الدعوى والتي تتمثل فيما يلي:

- شرط القرار الاداري.[(29)]
- شرط الأهلية والصفة والمصلحة.
- شرط ميعاد رفع دعوى الالغاء.[(30)]

2- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى

حسب نص المادة (816) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة (15) من نفس القانون".

- وجوب توقيعها من طرف محامي

يجب أن تكون عريضة دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري موقعة من طريف محامي تحت طائلة عدم القبول، وفقا لنص المادة (815) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة أحكام المادة (827) من نفس القانون، والتي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة (800) "الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية" من التمثيل بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل .

واشتراط توقيع العريضة من طرف محام وإعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به، يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوافر إلا في المحامين، فضلا عن التقاضي أمام مجلس الدولة الذي يتطلب أن يكون المحامي معتمد لديه أي أن يكون أكثر خبرة وأقدمية.[(31)]

- جواز التظلم المسبق

طبقا لأحكام المادة (830) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة (829) من نفس القانون، وهذا التظلم المسبق هو تظلم جوازي يمكن اللجوء إليه كما يمكن مباشرة الدعوى أمام القضاء بدونه.[(32)]

- وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة الدعوى:

وذلك عملا بنص المادة (819) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتم إيداع العريضة الإفتتاحية مع نسخة منها بملف القضية، بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي، ثم تقيد بسجل خاص، ترقم حسب ترتيب ورودها، يقيد تاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملا بنص المواد (818) (821) (823) و(824) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقا لنص المادة (1/838) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بينما يتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد على الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وفقا لنص المادة (2/838).

ثانيا: دعوى مسؤولية المحافظ العقاري

يترتب عن المسؤولية المدنية علاقة قانونية جديدة قائمة بين المسؤول والمضرور تتمثل في التعويض، وهو بمثابة جزاء للمسؤولية المدنية، هذا التعويض لا يأتي مباشرة، وإنما تسبقه دعوى المسؤولية، وتكون الدولة في هذه الحالة هي المسؤولة عن دفع التعويض لكن في حالة تكييف الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري، على أنه خطأ جسيم، في هذه الحالة يمكن الدولة رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري.

أ- دعوى التعويض

فهي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة، كما تعرف أيضا على أنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للقواعد والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالعويض العادل واللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار.[33]

1- شروط دعوى التعويض

تتطبق على دعوى التعويض الشروط العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لقبول الدعوى من صفة ومصلحة وأهلية في الطاعن، كما يشترط أن ترفع الدعوى بواسطة عريضة مكتوبة وموقعة من محامي إضافة لذلك فإنه يشترط أن يحدد المدعي في عريضته مقدار التعويض الذي يطلبه سواء أكان نقديا أو عينيا، وإلا فإن الدعوى سترفض لعدم تحديد محلها . وفي دعوى تعويض مسؤولية المحافظ العقاري دائما ما يكون التعويض نقديا، وتسقط دعوى التعويض بإنقضاء خمسة عشر (15) سنة من يوم وقوع العمل الضار طبقا لنص المادة 133 من القانون المدني، هذا بالنسبة لدعوى المرفوعة على المحافظ العقاري، أما بالنسبة لدعوى المرفوعة على الدولة فتكون في أجل عام واحد إبتداء من إكتشاف الخطأ حسب نص م 23 من الأمر 75-74.

2- كيفية رفع دعوى التعويض

لكي يحصل الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري على تعويض، لا بد له من رفع دعوى قضائية لكن قبل مباشرة الدعوى على المتضرر توجيه تظلم إداري مسبق إلى الجهة التي تعلوا المحافظة العقارية، وهي المديرية الولائية للحفظ العقاري، فإن كان ردها مقنع فلا داعي لهذه الدعوى، أما إذا كان ردها غير مقنع يجوز رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة، أما إجراءات رفع هذه الدعوى فالمادة 112 من المرسوم 76-63 تشير إلى أنه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من قبل صاحب الصفة والمصلحة أو ممثله القانوني وذلك طبقا للمادتين 14 و 15 والمواد 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .[34]

ترفع هذه الدعوى ضد الدولة طبقا لنص المادة 23 التي تنص في فقرتها الأولى، على أن "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه"

يتضح من خلال هذا النص أن المسؤولية التي يرتكبها المحافظ العقاري تلغى كاملة على عاتق الدولة، لكن إذا أثبت أن الخطأ كان جسيما فإنه يحق للدولة رفع دعوى رجوع ضد المحافظ العقاري.

يمثل الدولة في مجال التعويض عن الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري، في شخص وزير المالية الذي يمثله مدير الحفظ العقاري كلا حسب إختصاصه، كما يمثله المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة أو محكمة التنازع .

وما يلاحظ أن قانون الشهر العقاري لم يتطرق إلى الجهة القضائية المختصة بدعوى التعويض ضد المحافظ العقاري، وبإعتبار وزارة المالية كسلطة ولائية فإن الدعوى التي يرفعها المضرور تكون أمام المحاكم الإدارية، وهذا بالرجوع إلى الأحكام المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 800 منه على ما يلي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل

للإستئناف في جميع القضايا التي يكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها" .

من خلال نص هذه المادة يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد تبنى المعيار العضوي ويظهر ذلك من خلال أطراف الدعوى، حيث نجد أحدهما شخص طبيعي وهو المضرور، أما الطرف الثاني فيتمثل في وزارة المالية كطرف معنوي.

على عكس جهة الإختصاص التي تؤول إليها دعوى التعويض التي لم يحددها المشرع فإننا نجده قد كان واضحا فيما يخص أجل تحريك دعوى المسؤولية ضد الدولة، والتي ترفع خلال أجل عام إبتداء من إكتشاف فعل الضرر، وتتقادم بمرور خمسة عشرة سنة من إرتكاب الخطأ، عملا بنص المادة 23 من الأمر 75-74، وعموما فإن أجل عام لرفع الدعوى ضد الدولة هو أجل مسقط في حالة عدم إحترامه لا يجوز للمتضرر رفعها .

القاعدة العامة في التعويض هو أن يكون عينيا أي الوفاء بالإلتزام عينا، وهذا في الإلتزامات التعاقدية، بحيث يتفق على إلتزامات المدين مقدما، أما بالنسبة للإلتزامات التقصيرية، فإن الأصل هو التعويض بالمقابل سواء أكان هذا التعويض نقديا أو غير نقدي، وإن كان الغالب هو أن يكون نقدا، وفي حالة مسؤولية المحافظ العقاري لا يمكن تصور التعويض إلا نقديا اعبارة عن مبلغ مالي بهدف جبر الضرر .

المشرع الجزائري تطرق إلى التعويض في نص المادة 132 من القانون المدني على أنه "يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطا كما يصح أن يكون إيراد مرتبا ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا.

ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور أن بأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع" .

والمشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري لم يبين نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاريبإعتباره موظف عمومي، حيث تمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية التي تخصص مبلغ لضمان سداد التعويضات المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة، في حيث أن أغلبية الدول التي تهمل بنظام الشهر العيني نجدها تطبق نظام تعويض خاص يتمثل في إنشاء صندوق ضمان خاص يسمى "صندوق ضمان السجل العيني" يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل.[35]

ب- دعوى الرجوع

إن ما ينجر عن إلزام الدولة بالتعويض عن الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري هو إمكانية رجوع هاته الأخيرة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وهو ما يسمى بدعوى الرجوع، التي أساسها الخطأ الجسيم، وقد نصت على ذلك المادة 137 من القانون المدني "للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حال إرتكابه خطأ جسيم أيضا المادة 23 من الأمر 75-74 حيث ورد في نصها" وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير". وبما أن دعوى الرجوع، هي حقا من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لإسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ، فإن طبيعة هذه الدعوى تكون دعوى قضاء الشامل، فهي إذن دعوى إدارية بين الموظف والدولة.

- اجراءات دعوى الرجوع:

بإعتبار مسؤولية المحافظ العقاري هي مسؤولية إدارية بمعنى أن الدولة هي المسؤولة عن أخطاء هذا الأخير ولها الحق في الرجوع عليه في حالة واحدة وهي حالة الخطأ الجسيم.

فتقام الدعوى أمام القضاء الإداري، لأن الدعوى تكون بين الإدارة – الدولة – والموظف – المحافظ العقاري – فقط كطرفين إداريين فتتبع الإدارة إجراءات قانونية للرجوع على المحافظ فهي تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع، ويمكن للموظف مواجهتها إذا كان هناك إشكال ، وذلك أمام القضاء الإداري دائما، ومهما يكن من حلول فإن الدولة نادرا ما ترفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري أمام القضاء، مادام الطرف الثالث – المتضرر – قد عوض له من قبل الإدارة، فإن النزاع يكون حينذاك قد إنحصر بين الدولة والموظف الخاطئ – المحافظ العقاري – إذ ينبغي أن ينظر فيها القاضي وفقا لقواعد القانون العام، إلا أنه في الكثير من الحالات، تكتفي الدولة بالتنفيذ عن طريق إصدار سند جزائي ينقذ دون الحاجة إلى إصدار قرار .[36]

قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع، فإنه يتم إتباع الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى تقبل هذه الدعوى وتحقق آثارها، أي إسترجاع الدولة مبلغ التعويض الذي دفعته للمضرور.

المطلب الثاني: الجهة المختصة بالفصل في منازعات قرارات الترقيم العقاري

تنصب دراسة هذا المطلب بدراسة الاختصاص القضاء الاداري في منازعات الترقيم العقاري

أولا: اختصاص المحاكم الادارية

يختص بالفصل في منازعات الشهر العقاري، المحاكم الإدارية ضمن إختصاص نوعي وآخر إقليمي.

أ- الاختصاص النوعي:

وفقا لأحكام المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.[37]

وتختص المحاكم الإدارية نوعيا للفصل في منازعات الشهر العقاري كالآتي:

- منازعات الترقيم المؤقت الذي يكون أحد أطرفها شخصا من أشخاص القانون العام.
- منازعات الترقيم النهائي.
- المنازعة في قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع، ورد الإجراء، ورفض الشهر).

وهذا ما أكدته المحكمة العليا بقرارها رقم (392317) المؤرخ في 2007/13/14، والذي جاء فيه: "أنه ينعقد الإختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع..".[38]

ب- الاختصاص الاقليمي:

لقد إعتمد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيما يخص مسألة تحديد الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية على معيار مادي يتمثل في فكرة "الموطن" حيث أحالت المادة (803) منه، مسألة تحديد الإختصاص الإقليمي، إلى المادتين (37) و (38) من نفس القانون، واللتان تضمنتا القاعدة العامة المتمثلة في إختصاص الجهة القضائية لموطن المدعي عليه.[39]

ثانيا: اختصاص مجلس الدولة

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، كما يتمتع بإختصاصات قضائية متنوعة نص عليها المشرع في المواد (09)، (10) و (11) من القانون العضوي رقم (01/98) المعدل والمتمم، والتي تقابلها المواد (901)، (902)، و (903) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، بحيث يفصل مجلس الدولة في المنازعات الإدارية سواء بإعتباره جهة للقضاء الإبتدائي والنهائي أو جهة لقضاء الإستئناف في المادة الإدارية أو جهة لقضاء النقض .[40]

الخاتمة:

من خلال ما سبق نخلص الى النتائج التالية

- نص المادة 24 من الأمر 75-74 يقضي بإمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري هذا النص يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية في الشهر العقاري.

- السلطات الواسعة للمحافظ العقاري من رفض الإيداع ورد الإجراء، لا تتناسب وطبيعة منصبه كموظف عمومي، وإنما تتماشى مع من يتحلى بصفة القاضي.

- الحالات المنصوص عليها في المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تخص رفض الإيداع ورد الإجراء نجدها على سبيل الحصر، في حين هناك حالات أخرى لرفض الإيداع ورد الإجراء مدسوسة في قوانين أخرى.

الهوامش

[1]- الأمر رقم (74/75)، مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية، العدد (92)، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم (10/14) مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم (63/76) الصادر في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد (30)، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (123/93) الصادر بتاريخ 19 مايو سنة 1993 المنشور بالجريدة الرسمية العدد (34) الصادرة في 23 ماي 1993.

[3]- الطاهر بريك، المركز القانونية للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 68.

[4]- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر 2018، ص 71.

[5]- الأمر رقم (03/06) المؤرخ في 15 جويلية 2006،المتضمن القانون العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد (46) الصادرة في 16 جويلية 2006.

[6]- المرسوم التنفيذي رقم (116/92) المؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخاصة لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها أو تصنيفها، المنشور بالجريدة الرسمية العدد (21) الصادرة في 18 مارس 1992.

(7)- هاشمي خرفي، الوظيفة العمومية على ضوء التشريعات الجزائرية وبعض التجارب الأجنبية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 131.

(8)- شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص 17.

(9)- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 143.

(10)- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2018، ص 42.

(11)- طاهر بريك، مرجع سابق، ص 85.

(12)- فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 238.

(13)- ليلى زروقي، عمر حمدي، مرجع سابق، ص 445.

(14)- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 239.

(15)- راجع المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السالف الاشارة اليها.

(16)- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

(17)- نسيمة حشود ، إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2018، ص 172.

(18)- أنظر محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

(19)- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

(20)- المرسوم التنفيذي رقم 76-63، السالف الاشارة اليه.

(21)- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص368.

(22)- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2006، ص 205.

(23)- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 203.

(24)- ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص، ص 140، 141.

(25)- توفيق منصور، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014، ص 56.

(26)- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15.

(27)- شرف الدين دبابي، مرجع سابق، ص 44.

(28)- عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية نقدية ومقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014، ص 270.

(29)- ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 284.

(30)- محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2012، ص 109.

(31)- ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 287.

(32)- محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 124.

(33)- عادل بوعمران، مرجع سابق، ص 332.

(34)- نسيمة حشود، مرجع سابق، ص 389.

(35)- طاهر بريك، مرجع سابق، ص 188.

(36)- نسيمة حشود، مرجع سابق، ص 427.

(37)- زهير بن ديب ، القضاء الإداري ومعيار تحديد إختصاصه، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر، 2018، ص 133.

(38)- ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 293.

(39)- سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2015، ص 63.

(40)- ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 295.

رقابة القضاء الإداري على قرارات الترقيم العقاري في الجزائر ـــــــ

المراجعة الادارية للترقيم العقاري كاستثناء عن دعوى الالغاء

الدكتور/ محدة جلول
جامعة الوادي (الجزائر)
mes.djellal@hotmloul@gmail.com
الدكتور/ لعروسي حليم
جامعة المدية (الجزائر)
laroussi.halim@Gmail.com

****

ملخّص

إن الترقيم العقاري ما هو إلا قرار إداري يترتب عن نتيجة التحقيق العقاري المتضمنة في وثيقة T10 المودعة مع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وبطبيعة الحال سيكون الترقيم العقاري إما مؤقتا أو نهائيا حسب الوثائق المحتج بها، ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يُرَاجِعَ الترقيم المؤقت إلا في إطار تفعيل أحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 حيث تتجلى إرادة الأطراف في محضر الصلح، أما إذا كان الترقيم نهائيا فإنه لا سبيل لإعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء وذلك ما حسمته المادة 16 من ذات المرسوم المذكور.

غير أنه ونظرا لعدة اعتبارات شابت عملية إعداد مسح الأراضي العام أثرت على نتائجه المرجوة وتعددت على إثرها الاشكالات القانونية لا سيما تسجيل عقارات الغير لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين كالدولة والبلدية والوقف وغيرهم، وهو الأمر الذي حتم على المديرية العامة للأملاك الوطنية التدخل في كل مرة لمعالجة تلك الأثار من وجهة نظر إدارية تتعارض وأحكام المادة 16 وما استقر عليه الاجتهاد القضائي.

إلا أن ذلك يبرره تطبيق إرادة الطرف المسجل له العقار الذي يصرح بأن العقار لا يعود إليه، ويأتي ذلك في إطار تغليب السند الأقوى في اثبات الملكية مع اعمال إرادة الدولة كطرف في الموضوع، وتبقى هذه الاستثناءات تتعارض من حيث المبدأ مع ما كرسه المشرع واستقر عليه الاجتهاد القضائي مما يستوجب تقنين هذه الاستثناءات بنصوص قانونية من ذات الدرجة.

الكلمات المفتاحية:

السجل العقاري، الترقيم المؤقت، الترقيم النهائي، شهادة الترقيم المؤقت، الدفتر العقاري.

مقدّمة:

يعد الترقيم العقاري أثرًا فوريا لإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، حيث أنه حسب نتيجة التحقيق العقاري المتضمن في الوثائق المودعة لا سيما وثيقة T_{10} يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا أو نهائيا، وبناءً عليه يسلم صاحب الشأن شهادة الترقيم المؤقت أو الدفتر العقاري حسب الحالة.

وسوا كان الدفتر العقاري ناتجا عن الأثر الفوري أو بعد استنفاذ مدة الترقيم المؤقت فإنه لا يمكن الطعن فيه وإعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء وذلك ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة

غير أنه عمليا استحدث التنظيم المعمول به استثناءًات عن هذه القاعدة إذ مكنت التعليمة رقم 2009/01 المتعلقة بكيفيات إعداد المسح الصحراوي والسهبي الإدارة ممثلة في المحافظ العقاري من إعادة النظر في الترقيم النهائي المسجل لفائدة الدولة في حالة احتجاج من له وثائق ذات حجية في مناطق المسح الصحراوي أو السهبي، ويأتي ذلك في إطار تغليب السند الأقوى في اثبات الملكية مع اعمال إرادة الدولة كطرف في الموضوع.

وكذلك الحال رخصت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا الأخير بمراجعة حقوق الدولة الناتجة عن الترقيم العقاري في حالة ثبوت حقوق الغير عليها وذلك بحجة عدم اثقال كاهل القضاء بمنازعات قضائية لا طائل منها حسب تعبير التعليمة رقم: 2013/5590، ويأتي ذلك اعمالا لإرادة الدولة المرقم لها عقار الغير ترقيما نهائيا، وحتى نتمكن من دراسة مسوغات الترقيم العقاري ومراجعته إداريا بما يخالف نص المادة 16 المنوه إليها نطرح الاشكالية التالية:

ما هو التأسيس القانوني للمراجعة الادارية للترقيم العقاري ومبرراته في ظل تعارضه مع أحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 ؟.

وللإجابة عن هذه الاشكالية قسمنا المداخلة لمحورين اثنين، نتناول في المحور الأول مسوغات الترقيم العقاري في ظل تأسيس السجل العقاري، في حين نتناول في المحور الآخر صور المراجعة الادارية كبديل عن دعوى الالغاء.

المحور الأول

مسوغات ترقيم العقارات في ظل تأسيس السجل العقاري

يُعَرَّفُ السجل العقاري بأنه مجموعة البطاقات التي تبين الحالة القانونية للعقارات التي تُمْسَكُ في كل بلدية حسب نص المادة 12 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12[1] ، وقد عرفته المادة الأولى من قانون السجل العيني المصري بأنه مجموعة الصحائف التي تُبَيِّنُ أوصاف كل عقار وتُبَيِّنُ حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به[2].

والترقيم العقاري هو ذلك الأثر الفوري لعملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وبإعمال نصوص المواد من 12 إلى 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإننا نجد أن الترقيم يأخذ شكلين اثنين ترقيم مؤقت وترقيم نهائي وهو ما سنوضحه بالشرح في الآتي:

<u>أولا</u>: الترقيم المؤقت: حسب نص المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76[3] المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري فإننا نجد المشرع قد نص على نوعين من الترقيم المؤقت وهو الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

والترقيم المؤقت لمدة سنتين ويجدر التذكير بأنه قبل تعديل المرسوم 63/76 كانت مدة الترقيم المؤقت هي 05 سنوات، في حين استحدث المشرع بموجب نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة يتلق بحساب الأملاك غير المطالب بها، وسنأتي على تفصيل ذلك كما يلي:

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: حسب نص المادة 13 من المرسوم المذكور فإنه " يعتبر الترقيم مؤقتًا لمدة 04 أشهر يبدأ سريانها من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقًا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب، ويصبح هذا الترقيم نهائيًا عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة فيما إذا لم يُعْلَمُ المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سُحِبَتْ أو رُفِضَتْ الاعتراضات التي تكون قد سُجلت .. "، ومنه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر هي:

أ– **حيازة العقار بسند رسمي:** إن العقارات التي يحوز أصحابها عقود موثقة أو أحكام قضائية صادرة قبل المرسوم 63/76 والتي لم تخضع لعملية الإشهار العقاري نظرا للطبيعة الاختيارية له في ذلك الوقت وكذلك الحال بالنسبة للذي يحوز شهادة حيازة مشهرة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب[4] في مثل هذه الحالات يُرَقّمُ العقار ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، وهو ما وضحته المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04[5] الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول.

ب– **العقود المشهرة لكنها غير دقيقة:** العقود المشهرة والتي تتضمن معلومات غير دقيقة أو ليست كافية في تعيين العقار كعدم تطابق الحدود مثلا أو وجود فارق كبير في المساحة المذكورة في العقد وتلك المسجلة من القياسات المدونة في وثائق المسح، أو أن تكون متعلقة بالتنازل عن حقوق ميراثية عقارية غير مقدرة، مثل هذه الحالات وضحتها توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح في شهر مارس سنة 2000 والتي اعتبرتها حالات غير دقيقة، ففي هذه الحالات يكون كذلك الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر.

ت–**الأحكام القضائية التي لم تعين العقار تعيينا دقيقا:** الأحكام الفاصلة في المنازعة العقارية دون أن تتطرق لتعيين حق الملكية ويكون تاريخ الحكم قبل مرور لجنة المسح بـ 15 خمسة عشرة سنة أو أكثر وفي هذه الحالة يعتبر الحكم المذكور كقرينة على أن طالب الترقيم هو الحائز الفعلي لهذا العقار[6]، ففي هذه الحالة تكون مدة الترقيم المؤقت أربعة أشهر.

د- **إثبات الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ:** يمكن الاعتماد في مسألة الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر على العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر 91/70 لأن هذه العقود تبيّن مدة الحيازة القانونية للتقادم المكسب للعقار، ويكون القد العرفي ثابت التاريخ حسب ما تقضي به المادة 328 من القانون المدني.

ويمكن للأعوان المحققين أن يتثبتوا من التاريخ الثابت في بعض الحالات التي عددتها المادة المذكورة إلا أن المعيار الرابع منها لا يمكن إثباته إلا عن طريق القضاء لطابعه الخاص، وقد استقرت المحكمة العليا على أن "

العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق بالأمر رقم 91/70 الثابتة التاريخ وغير المشهرة صحيحة ومنتجة لآثارها" وذلك بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 348178 بتاريخ 2006/04/12[7].

في هذه الحالات والتي تكون المعلومات المتعلقة بها مدونة لزوما في وثيقة T_{10} يُرَقّمُ العقار ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر على أساس أن حائز العقار بإحدى هذه السندات تتوفر فيه شروط التقادم المكسب لكن المشرع أراد أن يُبْقِي على هذه الفترة القصيرة نسبيا حفاظا على حقوق المالك الحقيقي الذي قد يظهر، فإذا انقضت المدة ولم يسجل أي اعتراض فان الترقيم المؤقت يصبح نهائيا ويستفيد صاحبه من الدفتر العقاري.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين: حسب نص المادة 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإنه " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيًا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني..".

ومنه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين هي:

أ- **حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات:** يحوز صاحب العقار سندًا غير كافٍ لإثبات الملكية كالعقد العرفي المتعلق باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة والتي يتضمن البعض منها تاريخًا ثابتًا بعد صدور قانون التوثيق والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق لتبيّن وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها[8] وهو ما وضحته المذكرة رقم 4618 المؤرخة في2004/09/04[9]، ففي مثل هذه الحالة يكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين.

ب- **حيازة العقار بغير سند:** لقد عالجت المذكرة المشار إليها سلفا الحالة الأخيرة للحيازة وهي التي تكون دون سند وأكدت على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات التي يفتقر أصحابها لأي سند يتعلق بحق الملكية باعتباره حائزًا دون سند، ولقد أحالت هذه المذكرة البحث في مدى توفر الشروط القانونية للحيازة إلى أحكام المادة 808 من القانون المدني[10] للتأكد من أن صاحب العقار يمارس حيازة حقيقية وفعلية قبل الشروع في عملية تحديد العقارات وبالتالي يجب أن تكون الحيازة بأعمال مادية ظاهرة للعيان كشغل حقيقي للعقار أو زراعة الأرض الفلاحية أو وضع سياج على هذه القطعة الأرضية وغيرها من مظاهر الحيازة مع ضرورة توفر شروط الحيازة، ففي مثل هذه الحالة كذلك يكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين.

3- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة: وضع المشرع حساب خاص بالعقارات المجهولة وهي التي لم يدلى بأي تصريح بشأنها أثناء عمل فرق المسح وأعطاها الرقم 00004 والترقيم المؤقت في حالة العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرق المسح، ويجب أن ترقم ترقيما مؤقتا لفائدة الدولة ثم يتحول هذا الترقيم إلى نهائيا بعد انتهاء مدة السنتين شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي[11] الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره خلال هذا الأجل وهو ما نصت عليه التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24[12] المنوه إليها سلفا، ويبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

غير أن التعديل الذي جاءت به المادة 67 من القانون 10/14[13] المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي تضمنت تعديل أحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

ضمن المادة 23 مكرر التي تنص على ما يلي " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه".

وقد استدرك المشرع هذه الوضعية وتراجع عن ذلك من خلال التعديل الأخير الوارد في قانون المالية لسنة 2018 بالمادة رقم 89 منه التي تعدل المادة رقم 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 والتي تنص على أن الأملاك التي لم يتمكن أصحابها من تسجيلها أثناء أشغال عملية المسح تسمى بالأملاك غير المطالب بها فإن الآجال تمتد لمدة خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هذا بالنسبة لأصحاب السندات الرسمية المشهرة، أما أصحاب السندات غير الرسمية وغير المشهرة فالأجل هو سنتين فقط من نفس التاريخ المذكور، وذلك ما شرحت كيفية تطبيقه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم: 4060 المؤرخة في 2018/04/05.

- **الجديد في كيفية حساب آجال الترقيم المؤقت**: حسب ما ذكرنا أعلاه فإن بداية حساب آجال الترقيم المؤقت تبدأ من تاريخ استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا، وهو تاريخ موحد يسري على جميع وحدات الملكية المكونة للقسم المساحي المودع، غير أن التعديل الأخير للمادة 11 من الأمر 74/75 الوارد في قانون المالية لسنة 2019[14] نص على أن سريان مدة الترقيم المؤقت تبدأ من تاريخ تقديم طلب الترقيم، وذلك وفقا لنص المادة 34 منه، وهذا النص في اعتقادنا غير منطقي لأنه يفتح المجال على المحافظ العقاري في متابعة آجال الترقيم المؤقت ويخلط عليه حساب الأجل بالنسبة لكل طلب على حدى، في حين أن نفس المادة استثنت أصحاب السندات الرسمية المشهرة الذين يتقدمون لطلب الترقيم في نفس الحالة المذكورة أعلاه وعليه فإننا نرى بضرورة توحيد مبدأ احتساب الآجال القانونية للترقيم المؤقت للعقارات، وهو ما يستدعي إعادة النظر في النص القانوني المذكور حسب رأينا.

ثانيا: الترقيم النهائي: يؤسس للترقيم النهائي نص المادة 12 من المرسوم 63/76 التي تنص على أنه " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"، ويعتمد المحافظ العقاري على وثيقة T_{10} لاستخلاص وضعية العقار المفترض فيها أنها تتوافق والوضعية الحقيقية للعقار ومنه يكون العقار محل ترقيم نهائي في حالات العقارات التي يحوز أصحابها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، كما وضحت ذلك المادة المذكورة أعلاه.

ويرقم العقار ترقيما نهائيا عندما تكون نتيجة التحقيق العقاري الخاصة به قد خلصت إلى أن صاحب العقار يحوز سندا من السندات التالية:

1- السندات الرسمية المشهرة: هي السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومثالها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون 02/07 وكل العقود الرسمية المشهرة الأخرى باستثناء العقود التي لا تتضمن تعيينا دقيقا للعقار من حيث المساحة والحدود لأن هذه الحالة تكون محل ترقيم مؤقت حسب التحقيق وتكون النتيجة على وثيقة T10.

2- السندات الرسمية غير المشهرة: وهي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يُعْتَمَدُ عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية المتعلقة بعقد القسمة المحرر قبل صدور الأمر 74/75 الذي أكد على وجوب الشهر باعتبار أن الشهر كان اختياريا قبل ذلك وبالتالي فهي سند رسمي بموجبه يتم ترقيم العقار ترقيما نهائيا(15) وتعتبر الوثائق التي يحررها القاضي الشرعي تكتسي طابع الرسمية مثلها كأي وثيقة يحررها الموثق(16) في إطار أحكام قانون التوثيق.

في هذا الشأن صدر قرار المحكمة العليا تحت رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03 الذي أكد على المبدأ التالي " من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين"(17).

3- الأحكام القضائية: الأحكام القضائية هي سندات رسمية يُعْتَمَدُ عليها بمناسبة الترقيم النهائي ويشترط أن تكون الحقوق العينية العقارية معينة تعيينا دقيقا وأن تكون هذه الأحكام حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وكل حكم أو قرار قضائي لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه في الترقيم النهائي وإنما يكون العقار محل ترقيم مؤقت(18).

هذه هي السندات الرسمية التي بموجبها يتم ترقيم العقار ترقيما نهائيا، كذلك بالنسبة للعقارات التي رقمت أولا ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة وتكون قد استوفت هذه المدة دون وجود اعتراضات وذلك تطبيقا للمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<u>**ثالثا:**</u> **نتائج الترقيم العقاري:** ينتج عن قرار الترقيم العقاري في الحالتين إما تسليم شهادة الترقيم المؤقت أو الدفتر العقاري في حالة صار الترقيم نهائيا، وسنشرح ذلك من خلال ما يلي:

1- تسليم شهادة الترقيم المؤقت: في حالات الترقيم المؤقت يمكن لأصحاب الحقوق العقارية أن يستخرجوا من المحافظة العقارية شهادة الترقيم المؤقت التي تشهد لهم بالحقوق على عقاراتهم الممسوحة، فهذه الشهادة تسلم بناء على تقديم طلب للمحافظ العقاري(19) وتأخذ القوة القانونية لشهادة الحيازة وهي عبارة عن سند رسمي يثبت واقعة الحيازة وهذا ما أكدته المادة 47 من القانون 22/03 المؤرخ في2003/12/28(20) المتضمن قانون المالية لسنة 2004 وبالتالي يعتبر صاحب شهادة الترقيم المؤقت في مركز واضع اليد على العقار بسند.

واعتبر القضاء أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر وذلك بموجب القرار القضائي رقم 367715(21) المؤرخ في 2006/11/15 الصادر عن المحكمة العليا حيث اعتمد المبدأ التالي: " تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا".

2- الدفتر العقاري كنتيجة للترقيم النهائي: بناء على الترقيم النهائي للعقار يسلم للمالك الدفتر العقاري الذي يعتبر سندا إداريا قانونيا مثبتا للملكية العقارية بناء على المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 التي تنص على أنه " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."، كما أن المادة 19 من نفس الأمر تنص على أنه " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية".

يكون الدفتر العقاري تتويجا للترقيم النهائي يستمد قوته أيضا من نص المادة 16 من المرسوم 63/76 حيث نصت على ما يلي " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء ".

وساير القضاء هذا المنحى القانوني إذ نجد ذلك في القرار القضائي رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23 الصادر عن المحكمة العليا الذي اعتمد المبدأ التالي " لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا"[(22)].

وهذا هو الأصل العام غير أن للإدارة كلمتها في هذا المجال حيث استحدثت استثناءات عن هذه القاعدة وذلك ما سندرسه فيما يلي:

المحور الثاني

صور إعادة النظر إداريا في الترقيم العقاري

القاعدة العامة أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق العينية العقارية الناتجة عن الترقيم العقاري إلا عن طريق القضاء وذلك ما حسم به المشرع رأيه حين تبنى الحجية النسبية للدفتر العقاري من خلال المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

غير أنه من ناحية عملية وتنظيمية نجد الادارة تتدخل في كل مرة عن طريق التعليمات لتقرر امكانية المراجعة الادارية للترقيم العقاري ويتجلى ذلك في الحقوق الناتجة عن ترقيم العقارات الصحراوية والسهبية بموجب التعليمة رقم: 2009/01، وكذلك الحال بالنسبة لبعض الحالات عددتها التعليمة رقم: 2013/5590 الصادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

كما أن المشرع أعطى للمحافظ العقاري إعادة النظر في الترقيم العقاري في حالة ظهور المالك الحقيقي صاحب السند الرسمي، وذلك خارج إطار تطبيق المادة 15 من نفس المرسوم المتعلقة بمصالحة الأطراف وسنحاول توضيح هذه الاستثناءات من خلال ما يلي:

أولا: إعادة النظر في الترقيم العقاري حسب التعليمة 2009/01: صدرت هذه التعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2009/05/23 وتتعلق بكيفيات إنجاز المسح السهبي والصحراوي الذي يأتي في إطار تنفيذ الأحكام القانونية الناتجة عن تعديل قانون الأملاك الوطنية 30/90 بموجب الأمر رقم: 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 لا سيما فيما يتعلق بأيلولة الأراضي الصحراوية للدولة[(23)].

وقد ورد النص عن الطبيعة القانونية للأراضي الصحراوية في المادة 54 مكرر من الأمر المذكور فالأراضي الصحراوية التي ليس لها سند في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة

ومستمرة ودون التباس منذ خمسة عشرة 15 سنة على الأقل عن تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة.

كما نصت المادة 54 مكرر1 على أنه توضع عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم.

في هذا الإطار جاءت التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية، وأبرز ما جاء في هذه التعليمة هو توضيح كيفية إنجاز عملية المسح هذه بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسيم الإداري لسنة (1984)، حيث أشارت إلى أن عمل اللجنة يكون دون الحاجة إلى الخروج للميدان نظرا لاتساع الرقعة الجغرافية السهبية والصحراوية من جهة ولتبعية هذه الأراضي للدولة دون منازع.

وبالنسبة لترقيم العقارات وطبيعتها القانونية فقد جاء في الفقرة 2/2 منها على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي والصحراوي بترقيم العقارات ترقيما نهائيا لفائدة الدولة[24]، مع إمكانية التسوية الإدارية لوضعية الملكيات الخاصة التي يحوز أصحابها سندات ذات حجية وذلك عن طريق المحافظ العقاري الذي يحرك إجراءات التحقيق العقاري بينه وبين مديريتي مسح الأراضي وأملاك الدولة لغرض تسوية الأملاك الخاصة المشمولة بالمسح السهبي أو الصحراوي.

وفي هذا الإطار تبدو مبررات المديرية العامة للأملاك الوطنية تنطلق من المقتضيات التالية:

- الطبيعة القانونية للأراضي السهبية والصحراوية التي تعود ملكيتها للدولة حسب النصوص القانونية.
- شساعة الرقعة الجغرافية لهذه الأراضي وصعوبة إعمال المعاينات الميدانية والتحقيق العقاري كما هو الحال في المسح الريفي والحضري.
- الاقرار بإمكانية وجود ملكيات الغير ضمن هذه الأراضي مُسَايَرَةً للاستثناء الوارد بالمادة 54 مكرر من قانون الأملاك الوطنية فيما يخص حالات التقادم المكسب.
- التنبؤ المسبق بظهور المالك الحقيقي الذي تشفع له الوثائق ذات الحجية أو مظاهر التقادم المكسب.
- إعمال عنصر الارادة للشخص المرقم له العقار وهي الدولة في هذه الحالة، حيث تُقِرُّ وتُصَرِّحُ بأن العقار المطالب به لا يعود إليها.
- انطلاقا من قاعدة عدم إثقال كاهل القضاء بمنازعات لا طائل منها تكفلت الادارة بحل هذه الاشكالات عن طريق إجراءات ادارية يُعْمَلُ فيها التحقيق العقاري المعمق من جديد.

غير أن هذا الإجراء رغم مبرراته الواقعية المقنعة من وجهة نظرنا يأتي خرقا للقاعدة القانونية الحاسمة المتمثلة في المادة 16 من المرسوم 63/76 التي تقضي بعدم إمكانية إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

وقد كان على المديرية العامة للأملاك الوطنية إدراج هذا الاستثناء ضمن نص قانوني من نفس درجة المرسوم أو ضمن قانون المالية كما دأبت على ذلك في كثير من الأحيان حيث لا تخلو قوانين المالية من نصوص تعديلية تتعلق بالشهر العقاري.

ثانيا: إعادة النظر في الترقيم العقاري حسب التعليمة 2013/5590: صدرت هذه التعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2013/06/06 وتتعلق بكيفيات معالجة بعض الشكاوى المتعلقة بعقارات سجلت لفائدة الدولة وهي في الأصل تعود ملكيتها للغير كالبلدية، الخواص، الوقف،..إلخ[25].

ومن خلال عديد الاحتجاجات من طرف المالكين أو الحائزين لعقارات سواء يحوزون وثائق رسمية مشهرة أو وثائق ذات حجية معترف بها قانونا، لكنهم وجدوا أن عقاراتهم بعد عملية المسح سجلت لفائدة الدولة بطريقة أو بأخرى، وتبرير ذلك قد يعود لأسباب غير موضوعية ولعدم تعميق التحقيق العقاري من طرف فرق المسح وعدم وضوح الطبيعة القانونية لهذه العقارات مما يُغَلِّبُ أيلولتها للدولة كالأراضي الشاغرة وغيرها، وقد كان ذلك في ظل الغياب التام للمعنيين أثناء عملية المسح، المهم أن هذه الأخيرة – عملية المسح - أفرزت مثل هذه الاشكالات التي يستوجب التكفل بها إداريا دون إثقال كاهل القضاء بمنازعات لا طائل منها.

وعملا على حلحلة هذه الوضعيات غير القانونية وحفاظا على الحقوق العينية العقارية لفائدة المتضررين من عملية الترقيم العقاري، وبعد إجراء التحقيق العقاري المعمق وإثبات أن العقارات المعنية لا تعود للدولة بصفتها مالك وإنما تعود لصاحب السند الرسمي أو صاحب السند ذو الحجية القانونية، من أجل ذلك قررت المديرية العامة للأملاك الوطنية التكفل إداريا بإعادة النظر في الترقيم العقاري وعدم توجيه المعنيين تلقائيا للعدالة، واتخاذ الاجراءات الادارية لتسوية الترقيم العقاري لفائدة صاحبه الحقيقي كما هي الاجراءات المتخذة في تسوية حساب المجهول وفقا للتعليمتين رقما: 2003/2421 و 2004/4618، وما تقتضيه نتائج التحقيق العقاري المعمق في مثل هذه الحالات.

وفي هذا الإطار تبدو مبررات المديرية العامة للأملاك الوطنية تنطلق من المقتضيات التالية:

– غياب الملاك والحائزين أثناء أشغال عملية المسح مما مَكَّنَ من اسناد عقاراتهم لفائدة الغير ومنهم الدولة لا سيما في حالات عدم وجود الأثار المادية على الأراضي التي قد توحي بأيلولتها للدولة على أساس أنها ملك شاغر.

– عدم جدية أعوان فرق المسح في بعض الأحيان حيث لا يلجأون إلى تعميق التحقيق العقاري لاكتشاف المالك الحقيقي لا سيما وأن السندات الرسمية المشهرة لها أصول في المحافظة العقارية ويمكن الوصول إليها بسهولة قبل انطلاق عملية المسح، وهو الأمر الذي قد يجنب مثل هذه الاشكالات أو يقلل منها على الأقل.

– الاقرار بإمكانية تسجيل ملكيات الغير ضمن عملية المسح لفائدة الدولة والعكس صحيح وذلك راجع للأسباب الموضوعية وغير الموضوعية المذكورة.

– إعمالاً لركن الارادة للشخص المرقم له العقار وهي الدولة في هذه الحالة، حيث تقر وتصرح بأن العقار المطالب به لا يعود إليها، وكذلك الحال في حالة تسجيل عقارات الدولة لفائدة الغير فتطبق هذه التعليمة بمفهوم المخالفة ولنفس الأسباب وإعمالا لركن الارادة بالنسبة للطرف الآخر.

- ونظرا لعدم إثقال كاهل القضاء بمنازعات لا طائل منها تكفلت الادارة بحل هذه الاشكالات عن طريق إجراءات ادارية يُعْمَلُ فيها التحقيق العقاري المعمق للتأكد من المالك الحقيقي.

لكنه ورغم مبررات هذا الإجراء المقنعة من وجهة نظرنا فإنه يأتي خرقا للقاعدة القانونية الحاسمة المتمثلة في المادة 16 من المرسوم 63/76 التي تقضي بعدم إمكانية إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق دعوى الالغاء، وكان يمكن إعطاء هذا الاستثناء صبغة قانونية ومن نفس درجة الأصل العام كما ذكرنا أعلاه.

ثالثا: إعادة النظر في الترقيم العقاري حسب المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018: من خلال النصوص القانونية والتنظيمية الواردة في الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم أو المرسوم 63/76 المعدل والمتمم كذلك فإنه لا سلطة للمحافظ العقاري في مراجعة وإعادة النظر في الترقيم العقاري سواء كان الترقيم نهائيا أو مؤقتا إلا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم المذكور وهي تحقيق إرادة الأطراف المتصالحة أمامه في حالة جدوى عملية الصلح.

ولكنه ونظرا لظهور بعض الاشكالات أثناء فترة الترقيم المؤقت التي يظهر من خلالها المالك الحقيقي للعقار الذي رقم ترقيما مؤقتا لفائدة شخص آخر، وهو الأمر الذي تدخل المشرع مؤخرا وعالجه من خلال نص المادة 88 من القانون رقم: 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

حيث أن المشرع أعطى للمحافظ العقاري سلطة إعادة النظر في الترقيم العقاري المؤقت وفقا للشروط التالية:

- أن يكون العقار المطالب به مرقما ترقيما مؤقتا لفائدة الغير.

- أن يحوز المالك الحقيقي سندا رسميا مشهرا بالمحافظة العقارية بعد تاريخ 1975/07/05 وهو تاريخ صدور الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- التثبت من صحة العقد المشهر بما لا يدع مجالا للشك ووجود أصله بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية.

- تأكيد مديرية مسح الأراضي المختصة إقليميا أن العقد المشهر يتعلق فعلا بالعقار المطالب به والمرقم ترقيما مؤقتا لفائدة الغير.

عندها يقوم المحافظ العقاري بإلغاء الترقيم المؤقت وترقيم العقار من جديد ترقيما نهائيا لفائدة صاحب السند المشهر، وفي نفس الوقت يبلغ صاحب الترقيم المؤقت بهذا القرار في موطنه أو عن طريق التعليق في لوحة الاعلانات البلدية عن طريق رئس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار.

وفي هذا الإطار يمكننا القول بأن المشرع أحسن صنعا عندما أنصف صاحب السند الرسمي المشهر وأعفاه من طول إجراءات التقاضي، وذلك تغليبا لصاحب السند الأقوى، وعملا على استقرار السجل العقاري، في حين منح لصاحب الترقيم المؤقت فرصة الاعتراض قضائيا عن هذا القرار الذي يدخل في إطار أحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المذكور سلفا.

الخاتمة:

وفي ختام ورقتنا البحثية هذه نخلص إلى القول بأن القاعدة العامة تقضي بأنه لا يمكن الطعن أو إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي إلا عن طريق القضاء، الذي سيكون حتما أمام جهة القضاء الاداري على اعتبار تفعيل المعيار العضوي المنصوص عليه في المادتين 800 و801 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

غير أن الإدارة من جهة أخرى اختلقت لنفسها آليات تنظيمية سمحت لها الخروج عن هذه القاعدة وإعادة النظر إداريا في الترقيم العقاري دون اللجوء للقضاء حتى لا تثقل كاهله بمنازعات لا طائل منها في حين تمتلك هي حقيقة وأسباب ما يدعوها لذلك.

وحتى وإن كانت المبررات التي اختلقتها الادارة قوية ومنطقية فإنه ما كان عليها أن تحدث تلك الاستثناءات المذكورة بتعليمة داخلية وإنما يفترض أنها أدرجتها ضمن المرسوم 63/76 كاستثناء لما تقضي به المادة 16 منه، أو كما فعل المشرع عندما أدرج إعادة النظر في الترقيم المؤقت الذي قضت به المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018 كما تم توضيحه أعلاه، بذلك تكون المراجعة الادارية للترقيم العقاري موصوفة بالقانونية.

الهوامش

(1) الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 1975/52 المؤرخة في: 1975/11/18.

(2) علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، طبعة 2014، دار الفكر والقانون، المنصورة مصر، ص 15.

(3) المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 1976/30 المؤرخة في: 1976/04/03 المعدل والمتمم لا سيما بالمرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19، ج ر عدد 1993/34 المؤرخة في: 1993/05/23.

(4) ليلى لبيض، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص 125.

(5) المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية تعليمات منشورات، مذكرات، لسنة 2004، ص ص131- 140.

(6) ليلى لبيض، المرجع السابق، ص 126.

(7) محمودي عبد العزيز وحاج علي سعد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، 2011- 2012 ، ص 206.

(8) نوره أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 110.

(9) المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية تعليمات منشورات ، مذكرات ، لسنة 2004، ص131- 140.

(10) الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 1975/78 المؤرخة في 1975/09/30.

(11) ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 391.

(12) التعليمة 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة ن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 31.

(13) القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 2014/78، المؤرخة في 2014/12/31.

(14) القانون رقم: 18/18 المؤرخ في: 20218/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد 2018/79 المؤرخة في: 2018/12/30.

(15) ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 130.

(16) مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 41.

(17) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، لسنة 1992، ص 119.

(18) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 117.

(19) الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 72.

(20) القانون22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 2003/83، المؤرخة في 2003/12/29.

(21) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2006، ص 413.

(22) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2005، ص 233.

(23) الأمر 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية 30/90، ج ر عدد 44 المؤرخة في: 2008/08/03.

(24) التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 12.

[25] المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية تعليمات منشورات ، مذكرات، لسنة 2013، ص ص189.190.

التوصيات

بتاريخ السابع والعشرون من شهر ماي سنة ألفين وواحد وعشرون اجتمعت لجنة التوصيات برئاسة الأستاذ الدكتور /خلف فاروق وعضوية الأساتذة:

أ .د / جمال بوشنافة ، أ. د/ عايدة مصطفاوي ، د / الحبيب بالحاج ، د . وصال الغربي، د. / الطاهري هدى.

وإذ تشكر اللجنة بجميع أعضائها ، وتثني الجهد المبذول من السيد الفاضل أ. د "عمر فرحاتي" مدير الجامعة ، والسيد الفاضل أ.د "المكي دراجي" عميد الكلية ، والمحترم الدكتور " دريس كمال فتحي" ، وكل أعضاء اللجنتين العلمية والتنظيمية وبخاصة إجراءات تنظيم هذا الملتقى عن طريق تقنية التحاضر عن بعد في ضل انتشار جائحة كورونا وبسببها التي نتمنى من الله سبحانه وتعالى رفع هذا الوباء والبلاء في القريب العاجل إن شاء الله ، وقد خلصت اللجنة إلى التوصيات التالية :

1. تشخيص دقيق للوضع العقاري في الدول المغاربية.
2. تبادل الخبرات للاستفادة من تجارب الدول المغاربية.
3. خلق منظومة عقارية ثابتة ومحينة.
4. اعتماد منظومة معلوماتية متطورة مرتبطة بالهيئات ذات العلاقة بتأسيس السجل العقاري.
5. دمج مصالح الحفظ العقاري والمسح العام للأراضي والتعمير في هيكل تنظيمي موحد ، من أجل تنسيق العمل بين هاته الهيئات وتوحيده.
6. الإسراع في رقمنة مصالح الحفظ العقاري والمسح العام لإضفاء الشفافية من أجل التقليص من المنازعات المطروحة أمام القضاء ، ولإتاحة تسجيل الاعتراضات بطريقة شفافة.
7. جمع النصوص القانونية الخاصة بالمنازعات العقارية في تقنين موحد لتسهيل استعمال ترسانة الأحكام الواردة في عدة نصوص قانونية متفرقة من أجل ضمان تناسق بين هذه النصوص وعدم تعارضها على أن يتم تعديل ومراجعة النصوص الأصلية في إطار السياق الذي صدر فيه النص الأصلي مع احترام قاعدة مبدأ توازي الأشكال في تعديل هذه النصوص .
8. ضرورة تسخير الوسائل البشرية والمادية بالاستعانة بالتكنولوجيا الحديثة من أجل إنجاح عملية المسح العام والترقيم العقاري وتسوية نزاعاتها، مع تفعيل دور الإعلام المرئي والمسموع لتوعية الملاك والحائزين بإجراءاتها وآجالها.
9. توسيع الاستشارة في إطار التحقيق لتصفية حساب الأملاك غير المطالب بها ، لتشمل الملاك أو الحائزين المحتملين الآخرين كجهة الوقف أو الجماعات المحلية على غرار الدولة كجهة مالكة ومستشارة في هذا الخصوص.
10. حتمية الانتقال من الحجية النسبية إلى الحجية المطلقة للدفتر العقاري بعد مضي مدة التقادم المكسب على الأكثر، تسري هذه المدة من تاريخ استلامه ليتحصن بعدها الدفتر العقاري من كل طعن محتمل ، حرصاً وعملاً على استقرار الملكية العقارية.

11. تفعيل آليات وإجراءات التوافق بين السجل العقاري ومسح الأراضي بما يضمن سرعة تحيين المعلومات بمناسبة كل تصرف أو تعديل أو إلغاء.

12. العمل على رقمنة كل المعلومات والوثائق المتعلقة بالسجل العقاري على المستوى الوطني في كل الدول المغاربية ، وإتاحتها على الأرضية الرقمية لما في ذلك من أثر بليغ على تشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي.

13. تعزيز القضاء العقاري المتخصص واستحداثه بالنسبة للدول المغاربية التي لم تأخذ به ، وتكوين القضاة في هذا المجال بما يضمن الفصل في دعاوى إشكالات الترقيم العقاري من طرف متخصصين.

14. استحداث مدارس مغاربية متخصصة للتكوين في القانون العقاري بصفة عامة ، ليستفيد منها كل المتدخلين في عملية مسح الأراضي ، وتأسيس السجل العقاري على وجه الخصوص .

الوادي في: 2021/05/27

كلية الحقـوق والعلوم السياسية

جامعة الشهيد حمه لخضر

الوادي-الجزائر

أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر

إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية

ISBN 978-9931-9695-3-2

ISBN 978-9931-9695-3-2