



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



العقارات غير المطالب بها بين النسوية الإدارية و القضائية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق - تخصص : قانون عقاري

الأستاذ المشرف :

سعود أحمد

إعداد الطالب :

صوالح محمد الهادي

| الصفة | الجامعة | لجنة المناقشة |
|--------------|--------------------------------|--------------------------|
| رئيسا | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | د/عبد العزيز منصف لعرايه |
| مشرفا و مقرا | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | د/ سعود أحمد |
| عضوا مناقشا | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | د/محده جلول |

السنة الجامعية: 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى من نور حياتي وكان سبب في ثباتي بعد الله تعالى

أهدي ثمرة عملي المتواضع إلى الوالدين الكريمين

أبي الكريم و أمي نبع العطاء والحنان حفظهما الله

وأطال الله في عمرهما

إلى زوجتي الغالية التي ازرتني وكانت لي خير سند وعمود

إلى أبنائي الأعماء: عبد الغني ومحمد

إلى الأخوة والأخوات كلاً باسمه ومقامه

إلى كل طلبة العلم

أليكم جميعاً أهدي هذا العمل

الطالب صوالح محمد الهادي

شكر وعرفان

الحمد لله اولاً و اخيراً ان وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع

اتقدم بجزيل الشكر والامتنان الى كل من شاركني هذا العمل

خاصة الاستاذ المشرف: "أحمد سعود"

والاستاذ: "ذهيبي خليفة"

كما اشكر أعضاء اللجنة المناقشة لهذه المذكرة

واعترافاً منا لأهل الفضل بفضلهم والاحسان بإحسانهم

اتقدم بالشكر الجزيل الى كل من ساعدني في إتمام هذه المذكرة

شكراً لكم جميعاً

الطالب: صوالح محمد الهادي

مقدمة

مقدمة

لقد عكف المشرع الجزائري في عملية تسوية العقارات وحصرها وتصنيفها على مستوى كل تراب الجمهورية وتوضيح وضعيتها القانونية وهذا حتى يتسنى تحديد الأملاك الوطنية من الأملاك التابعة للخواص والأملاك الوقفية.

وعلى غرار العديد من الدول قدم المشرع الجزائري العديد من القوانين من شأنها النهوض بتأسيس سجل خاص بالعقارات وجعلها مصدر نماء الاقتصاد الوطني وأرضيه خصبه للاستثمار.

فقد سن المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على موقع العقار ومكان تواجده وهذا بإنشاء بطاقة عقارية تدون عليها كل التصرفات التي تطرأ على العقار وهذا من خلال الشهر العيني وهذا ما جسده المشرع الجزائري من خلال العديد من القوانين والمراسيم منها القانون الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري وغيرها.

وهذا لا يعني أن المشرع الجزائري قد أخذ بالشهر العيني فنجده قد أخذ بالشهر الشخصي الذي يعتمد عن شخص مالك العقار هذا وفق طلب التحقيق العقاري الفردي وعليه يمكن من قام بالشهر الشخصي من يملك سند ملكية، وقد احتفظ به المشرع الجزائري للمناطق التي لم تشملها عملية مسح الأراضي.

وعليه نجد أن تأسيس السجل العقاري يمر بداية عن طريق عملية المسح الأراضي العام الذي يبدأ بموجب قرار من الوالي وهذا على مستوى كل بلدية حيث يقوم فريق من المصالح التقنية التابعة لمديرية المسح بالانتقال ميدانيا للقيام بعملية المسح من أجل مباشرة عملية المسح.

بعد جمع المعلومات من حيث تصنيف العقارات التابع للأملاك الوطنية والهيئات المحلية أو تلك التي تكون تابع للأملاك الوقفية لتبقى في الأخير الاملاك التي تعود ملكيتها للخواص، أي أشخاص القانون الخاص سواء شخص طبيعي أو معنوي.

إنّ ما يعترى عملية البحث والتحري والتحقق أثناء عملية المسح من بدايتها إلى نهايتها الهدف منها الوصول إلى مالك العقار الذي سوف يستفيد من دفتر العقاري لكن عندما لا يظهر المالك الحقيقي رغم عمل فرقة المسح إلى غاية إيداع محضر المسحية لدى المحافظ العقاري.

الذي تؤول لهذا الأخير بصفته القانونية حق ترقيم العقارات من خلال ما تحتويه الوثائق المسحية المودعة لديه من معلومات عن العقارات التي شملها المسح إنّ ما ينجر من ترقيمات على مستوى المحافظ العقاري الذي بموجبه يمكن تحديد كيف تسوى وضعية العقارات التي من خلالها جاءت أهمية الموضوع إن عدم تواجد الحائزين الفعليين للعقار أثناء مرور فرقة المسح يخلق فراغ كبير مما يجعل هاته العقارات مجهولة. ولكن يظهر حائزها بعد مرور عملية المسح وإيداع محضر المسحية لدى المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم العقارات كل حسب مستنداته المسحية ومن أجل معرفة مآل العقارات التي لم يجد لها أصحاب أثناء عملية المسح قمنا بالتطرق للعديد من المراسيم والتعليمات وخاصة من وزارة المالية الذي له الأثر الكبير في الدفع بعملية التسوية لحل مثل هاته الإشكالات.

حيث أن البحث أوصلنا إلى تصنيف العقارات المجهولة إلى عقارات في حساب العقار غير مطالب به أثناء أشغال المسح وهذا هو **الدافع الشخصي** لاختيار الموضوع من خلال دراسة الجانب الإداري الذي يتم فيه تسوية العقار غير مطالب بها لفائدة صاحبه ليتحصل على دفتر عقاري وهذا عن طريق الاعتراض في تصنيف العقار ويبقى هنا الباب مفتوح إذا تم رفض الاعتراض لينتقل صاحب الاعتراض إلى التسوية العقارات غير طالب بها عن طريق لتسوية القضائية، وأيضاً وفق نصوص قانونية وإجراءات خاصة وهذا راجع لما ينطوي عليه نظام الشهر العيني من مميزات تجعل من العقار مصدر طمأنينة.

ومن أجل البحث في هذا الموضوع نورد التساؤل الرئيسي للموضوع التي تتمحور حول ما يلي:

ما مدي نجاعة الأحكام المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير مطالب بها أثناء المسح من الجانب الإداري والقضائي؟

ويمكن أيضا طرح بعض التساؤلات الفرعية لتذليل الإشكالية السالفة الذكر.

ماهي الإجراءات المتبعة للتسوية الإدارية والقضائية؟

وماهي الإشكالات التي تعترض عملية التسوية إداريا وقضائيا؟

ومن أجل محاولة الرد على التساؤلات كان علينا الاعتماد على **المنهج التحليلي** في دراسة الموضوع مع **المنهج الوصفي** في بعض الأحيان لان الموضوع يتطلب دراسة العديد من النصوص القانونية والمراسيم، وهذا الأمر يحتاج إلى المنهج التحليلي سواء كانت الدراسة أحد الجانبين الجانب الإداري أو القضائي أما المنهج الوصفي الذي يمكن أن نستعين به من أجل الإمام بالموضوع والرد على إشكاليته المطروحة.

والجدير بالذكر أن الصعوبات التي واجهتنا أثناء جمع المادة العلمية هي ندرة المراجع التي تناولت مثل هذا الموضوع لكونه موضوع جديد ومرتبطة بالإدارة عكس المواضيع الفقهية التي تكون ذات اتجاهات فقهية عديدة.

ومن اجل الإمام بمشتملات الموضوع المعني بالدراسة فقد حاولنا دراسته وفق خطة تحتوي على فصلين كلا فصل يسلط الضوء على جزئيه معينه كما يلي:

حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب به أثناء اشغال المسح وهذا بان سلطنا الضوء في المبحث الأول على الشروط الموضوعية للعقارات غير مطالب بها عبر بالحديث في المطلب الأول عن الإطار القانوني الذي يمكن من خلاله تصنيف العقارات غير مطالب بها وفق ما تحصلنا عليه من معطيات من خلال القوانين والمراسيم والتعليمات الإدارية ومنه تطرقنا في المطلب الثاني إلى الاعتراضات الواردة في العقارات غير مطالب بها وفيه تناولنا ما يمكن ان تحوي الاعتراضات من وثائق لها حجية في إثبات الحق من طرف من يدعى ان له وثائق تثبت حقه في حيازة العقار موضع الطلب وهذا من خلال الرجوع إلى طبيعة المستندات المقدمة والمقسمة إلى مستندات مشهورة أو مستندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس الحيازة الفعلية.

ومنه انتقلنا إلى المبحث الثاني الذي حولنا من خلاله توضيح الهيئات الإدارية المتدخلة والمعنية بمعالجة الطلبات الاعتراض وهذا وفق ما يملك كل مدعى من مستندات وقد قسمنا المبحث إلى مطلبين حيث كان لنا الحديث في المطلب الأول عن دور المحافظة العقارية في معالجة الطلبات المقدمة على أساس مستندات مشهورة وهذا من خلال التعريف بالجهة الإدارية وكذا الإدارات المتدخلة في التسوية من خلال مراسلتها من اجل توضيح طبيعة العقار غير مطالب به ومطابقة المستندات المقدمة.

وتناولنا في المطلب الثاني دور المدير الولائي للحفظ العقاري كونها الجهة المعنية بمعالجة الاعتراضات المقدمة على مستواها التي تحوي مستندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس الحيازة الفعلية وهذا من خلال التعريف بالجهة الإدارية وكذا الجهات الإدارية المتدخلة في تسوية العقار غير مطالب به وكذا الإدارات المتدخلة في عملية التسوية من خلال مراسلتها من اجل التوضيح طبيعة العقارات غير مطالب بها ومطابقة المستندات المقدمة.

وهذا مع الوقوف على عملية التسوية في حالة قبول الطلب وتسجيل العقار من حساب عقار غير مطالب به إلى حساب صاحب الطلب ولفائده ويكون لمن تم رفض التسوية الإدارية اللجوء إلى القضاء وهذا كان محور دراستنا في الفصل الثاني.

الفصل الثاني تطرقنا إلى الموضوع من جهة التسوية القضائية للعقارات غير مطالب بها وقد قسمنا المفصل إلى مبحثين في المبحث الأول تطرقنا إلى نوع الدعوى القضائية والشروط الشكلية العامة والخاصة.

من خلال مطلبين المطلب الأول تناولنا شروط رفع الدعوى بشكل عام وعرجنا إلى رفع الدعوى أمام القضاء الإداري وخاصة دعوى إلغاء القرار الإداري المتمثل في إلغاء الترقيم المؤقت في حساب العقارات غير مطالب بها.

حيث حصنا المطلب الثاني إلى عملية إشهار العريضة الافتتاحية وهذا كان موضوع وهذا لما تحمله عملية الشهر من ضمان وائتمان للحقوق من خلال التأشير العريضة الافتتاحية على البطاقة العقارية وهذا أمام المحافظ العقاري .

ان عملية رفع الدعوى تمر عبر العديد من المراحل إلى غاية صدور الحكم الذي يكون له الأثر المباشر على طبيعة العقار غير مطالب به في حالة تغير المراكز القانونية وهذا بإلغاء الترقيم المؤقت من حساب العقار غير مطالب به إلى حساب المدعى ولفائده وبهذا نكون أمام واقع جديد للعقار.

حيث كان هذا محور حديثنا في المبحث الثاني من خلال الحديث عن الآثار المترتبة من حكم الصادر من المحكمة الإدارية والممهور بالصيغة التنفيذية، فكان أول اثر القيام بعملية شهر الحكم القضائي النهائي ، وهذا في المطلب الأول بالتعرف عن عملية الإشهار ومن له اختصاص القيام بعملية الإشهار والجهة الإدارية المشرف عليه وصول إلى عملية القيد على البطاقة العقارية.

وقد فصلنا في المطلب الثاني حول الآثار المتعلقة بإشهار الحكم القضائي النهائي من خلال التفصيل حول شطب إشهار العريضة الافتتاحية من عدمه وفي الأخير عرجنا على الآثار التي تمس العقار محل الدعوي من خلال كيفية اتمام عملية التسوية التي تتم بموجب الحكم الإداري الصادر من المحكمة الإدارية الممهور بالصيغة التنفيذية وهذا من خلال الوقوف على الجهات الإدارية المتدخلة في عملية التسوية خاصة مديرية مسح الأراضي في مطابقة ما جاء به الحكم القضائي النهائي مع ما توصلت لها فرق المسح الوثائق المسحية.

وفي الأخير قمنا بحوصلة ما جاء في المذكرة في الخاتمة بذكر العديد من النقاط الإيجابية وبعض التوصيات التي نراها يمكن ان تحمل فائدة في الرقي بعملية المسح وإنشاء وعاء عقاري سليم.

الفصل الأول

الفصل الأول

التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها أثناء المسح

من اجل حماية مصالح الأفراد تقدم المشرع الجزائري بعملية المسح العام للأراضي هذا باستحداث الأمر (74/75) المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري¹ الذي كان بداية لإحصاء عام للوعاء العقاري وهذا قصد الخروج من الوضعية غير المستقرة في المعاملات العقارية وقد دعم هذا التوجه المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² والرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري³.

إن عملية المسح العام للأراضي جاءت من أجل التعريف بالعقارات من خلال إنشاء بطاقات عقارية للعقارات التي شملها المسح وهذا بعد إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية طبقا لما جاء في نص المادة (08) من المرسوم (63/76)⁴ المذكور أعلاه "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظ العقاري، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام للبلدية التي تتولى عملية التقييم المؤقت للعقارات كلا حسب السندات المحتج بها.

والجدير بالذكر أن عملية المسح قد أورثت المحافظة العقارية العديد من المشاكل التي اعترضت عملية التقييم المؤقت وصولا إلى التقييم النهائي، ويظهر هذا في حالة العقارات غير مطالب بها وهذا ما سوف نسلط عليه الضوء من خلال المبحث الأول الشروط الموضوعية لتسوية العقار غير مطالب به المبحث الثاني.

¹ الأمر رقم (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 1975/12811 الجريدة الرسمية عدد 92، سنة 1975.

² المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، سنة 1976.

³ المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، سنة 1976.

⁴ تراجع المادة 08 من نفس المرسوم.

المبحث الأول

الشروط الموضوعية لتسوية العقار غير المطالب بها

لقد حاول المشرع الجزائري تدارك ما انجرت عليه عملية المسح العام للأراضي وما خلفته من عقارات مجهولة وفي محاولة منه فقد أصدر العديد من التعليمات والمذكرات الإدارية بداية بالتعليمية رقم (16) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية¹ والتي جاءت موضحة أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح هي عقارات مسجلة في حساب مجهول وصولا إلى قانون المالية 2015² وبالخصوص المادة (67) منه التي استحدثت المادة (23) مكرر من الأمر (74/75)³ التي زادت الأمر تعقيدا وما تضمنه هذا القانون من نقاط وأهمها ترقيم العقارات غير مطالب بها بشكل مباشر باسم الدولة أو مفترض باسم الدولة ترقيما نهائيا وهذا الأمر غلق باب الاعتراض من طرف الأشخاص أصحاب الحق كما أن إعادة النظر في الترقيم النهائي إداريا لا يستقيم ومفهوم الترقيم النهائي الذي لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء وغيرها من الإشكالات القانونية.

ومن أجل تذليل الصعوبات وحماية حقوق الأشخاص جاء تعديل قانون المالية لسنة 2018⁴ ولا سيما المادة (89) منه التي نصت صراحة تسمى عقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح.

وهذا الأمر سوف نحاول تسليط الضوء عليه من خلال البحث في الإطار القانوني للعقارات غير مطالب بها كمطلب أول والاعتراضات الواردة على العقارات غير مطالب بها كمطلب ثاني.

¹ التعليمية رقم (16) المؤرخ في 1998/05/24 عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

² القانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، سنة 2015 .

³ يراجع في ذلك نص المادة (23) مكرر من الأمر (74/75) المرجع السابق .

⁴ القانون رقم (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، سنة 2017 .

المطلب الأول

الإطار القانوني للعقارات غير مطالب بها

إنّ الحديث عن الإطار القانوني يقودنا إلى التعرف على ما سبق ذكره بخصوص قانون المالية لسنة 2018 وهذا لما تكون من تطورات يقتصر الأمر هنا على أعمال المحافظ العقاري بعد استلامه محضر إيداع الوثائق المسحية للعقارات الممسوحة من طرف فرق المسح للأراضي العام التي تتمخض عنها نوعين من العقارات.

عقارات تم البت في أيلولتها إلى أصحابها بشكل نهائي بموجب وثائق رسمية تثبت أيلولتها إلى أصحابها وهذا النوع من العقارات ليست معنية بموضوع الدراسة .

ونوع ثاني من العقارات لم تستطع فرقة المسح التقنية خلال عملية البحث والتحري الميداني من التعرف على أصحاب هذه العقارات وهذا الذي فتح الباب أمام المشرع الجزائري إلى التدخل من أجل معالجة مثل هذه الصعوبات بالدفع بمجموع من الإجراءات الإدارية حتى يتم معالجة العقارات غير مطالب بها أثناء المسح بشكل قانوني سليم وهذا من خلال التعليم (4060) الصادر من المديرية العامة للأملاك الوطنية¹ التي جاءت موضحة للقانون المالية 2018.

لقد جاء هذا القانون في محاولة من المشرع إلى التخلص نهائيا من العقارات غير مطالب بها التي تعتبر من العقارات المرقم ترقيما مؤقتا، وعلى هذا الأساس كان لا بد من وضعها في إطارها القانوني حتى لا يختلط الأمر مع غيرها من الترقيم المؤقت الأخرى.

¹ التعليم (4060)، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي المؤرخة في 2018/04/05 الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

وعليه سوف نحاول تمييز العقارات غير مطالب بها من خلال الفرع الأول و تسليط الضوء حول وضعية العقار أثناء عملية المسح والفرع الثاني حول الترقيم المؤقت الذي يشمل العقار بعد إيداع وثائق المسح¹ وهي:

الفرع الأول : وضعية العقار أثناء عملية المسح

لقد تميزت العقارات غير مطالب بها عن غيرها من العقارات بمجموعة من المميزات وهذا ما سوف نوردتها في نقاط التالية:

أولاً: أن يكون العقار تابع للخواص

أي أن لا يكون محل تسجيل أو اعتراض أو دعوى قضائية من قبل أي شخص كان من تاريخ بداية عملية المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري ويكون العقار غير مطالب به ليس ضمن الاملاك الوطنية أو تابع لأحد الجماعات المحلية أو الاملاك الوقفية لأن الوضعية حصرت فقط العقارات المملوكة من طرف الأفراد سواء كانوا طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة كالجمعيات أو الشركات.

وعلى هذا الأساس فان الأعوان المكلفين بعملية التحقيق العقاري وفي هذا الإطار الإشارة صراحة ضمن استمارة العقارات (T10).

ثانياً: عدم ظهور مالك للعقارات غير مطالب بها أثناء المسح

وهذا الأمر يمكن حصره من جانبين جانب يكون فيه لأصحاب العقارات التي مر فيها المسح الأثر الكبير في عدم تسوية وضعية عقاراتهم من خلال الغياب التام عن عقاراتهم سوء كان أمر الغياب عرضي أو للظروف خارج عن نطاق صاحب العقار أو لجهل الهدف الذي من خلاله تتم عملية المسح.

¹ محمود عبد العزيز والمرحوم حاج علي سعيد، اجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، منشورات بغداداي، 2011/2012، ص113، 114.

وهذا راجع للجانب الثاني وهي الإدارة سواء الجهات المحلية كالبديية والولاية وأيضا مديرية المسح كهيئة إدارية تدخل في عملية المسح العام للأراضي بشكل مباشر من خلال التحقيق الميداني ويتمثل في الإعلان عن عملية المسح وتحديد المناطق التي سوف يتم فيها المسح والتوجيه والإشهار بهدف المسح وهذا من خلال رفع ثقافة المواطن بالرفع من الثقة بينه وبين الإدارة وخاصة البيروقراطية الإدارية¹.

ثالثا: عدم تمكن أعوان المسح من التأكد من تحديد صاحب حق الملكية سواء كان المالك صاحب سند صحيح أو حائز ظاهر وذلك لم يتم التحقيق الميداني من خلال أقوال وتصريحات الملاك المجاورين.

الفرع الثاني : الترقيم المؤقت كإجراء أولى

إن من المهام المنوطة بالمحافظ العقاري هي عملية الترقيم للعقارات الممسوحة وقد شمل هذا الإجراء العقارات غير مطالب بها أثناء المسح من خلال إعطائها الترقيم المؤقت كإجراء أولى ومن أجل الفهم الدقيق إلى المعنى الحقيقي للعقارات غير مطالب بها.

وعليه لا بد أن نشير إلى أن المشرع الجزائري وفقا لما كان معمول به سابقا في إطار العقارات في حساب مجهول التي ترقم ترقيفا مؤقتا من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هذا الإجراء ينتهي بمرور سنتين وهنا نميز بين حالتين:

أولا: عند مرور سنتين وفي ظل عدم تسجيل أي معلومات أو اعتراض على العقار يسجل من حساب مجهول إلى عقار ملك للدولة².

¹ محمود عبد العزيز والمرحوم حاج علي سعيد ، مرجع سابق ، ص 113 و 114.

² بن عمار زهره، دور المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011 ص 168 .

ثانياً: عند وجود اعتراض خلال مدة السنتين من طرف المالك أو الحائز الفعلي للعقار وهذا يستلزم تسوية إدارية وفق ما حددته المذكرة (2421)¹ والمذكرة (4618)² من خلال تقديم طلبات لدى الحفظ العقاري من أجل ترقيم العقارات من عقارات في حساب مجهول إلى عقارات باسم صاحب الاعتراض ولفائدته.

وهذا الوضع القانوني لم يستمر طويل بسبب ما نص عليه قانون المالية 2015 بإلزام المحافظ العقاري بترقيم العقارات التي لم يظهر لها مالك أثناء المسح ترقيماً نهائياً باسم الدول أو مفترض باسم الدولة، ولمن له الحق الاعتراض على الترخيم النهائي لمدة 15 سنة وبهذا تكون قد خالفت الترخيم المؤقت في المدة الممنوحة لمدة 04 أشهر للسندات المشهورة و سنتين للسندات غير المشهورة وفتحت باب القضاء في الاعتراض على الترخيم النهائي، كون أن الترخيم النهائي طبقاً لنص المادة (16) من المرسوم التنفيذي (63/76) لا يمكن الطعن في الترخيم النهائي إلا أمام القضاء، إن قانون المالية لسنة 2015 واجهته صعوبات أثناء التنفيذ ولم يتم العمل به إلا على بعض الولايات .

ان رغبة من المشرع في البحث عن حلول ناجعة في إعداد خريطة عقاريه متكاملة من خلال مسح عام الأراضي فقد جاء بالمادة (89) من قانون المالية 2018³ نصت على تسجيل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عملية المسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى العقارات غير مطالب بها أثناء المسح وليس باسم الدولة وإضافة إلى هذا فقد رقمته ترقيماً مؤقت ولمدة 15 سنة كاملة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

¹ المذكرة رقم (2421)، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجل في حساب مجهول -الموجود بشأنها سندات مشهورة-لمؤرخة في 03/05/2003 الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

² المذكرة رقم (4618)، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجل في حساب مجهول - الموجود بشأنها سندات غير مشهورة - المؤرخة في 04/09/2009 الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ القانون رقم (11/17)، مرجع سابق .

ومما سبق ذكره نجد أن المشرع الجزائري قد فتح باب ترقيم جديد لم يكن موجود بخلاف ما نصت به المادتين (13) و(14) من المرسوم التنفيذي (63/76)¹ التي أشارت بصراحة أن هناك نوعان من الترقيم المؤقت ليضيف لها العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح وهذا لحماية حقوق وملكية الأشخاص إذ أن هذا الترقيم يكون محل إشهار واسع يسمح بإمكانية تسجيل الاعتراضات حول هذه العقارات و يكون على أساس سندات مشهرة أو غير مشهرة أو عن أساس الحيازة الفعلية وهذا ما سوف يكون محور دراستنا في المطلب الثاني.

¹ المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

المطلب الثاني

الاعتراضات الواردة على الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

إن تقديم الاعتراض من قبل أحد أشخاص القانون الخاص الذين يدعون بأن لهم حق معين على العقارات المعنية بالترقيم المؤقت وفق ما جاءت به التعلية (6040)¹ التي وضعت تصنيفا مميزا من ناحية المستندات التي يمكن الاعتراض بها أمام الجهات المعنية لتسوية وضعية العقار وعليه لابد من تسليط الضوء على نوعية هذه المستندات ومدى حجيتها وعليه سوف نتناول في الفرع الأول الاعتراضات على أساس السندات المشهورة و الفرع الثاني الاعتراضات على أساس السندات غير المشهورة، و في الفرع الثالث الاعتراضات المقدمة على أساس الحيابة الفعلية.

الفرع الأول: السندات المشهورة المدعمة لطلب الاعتراض

السندات المشهورة هي كل المستندات التي تعتبر حسب المشرع الجزائري وثائق رسمية مكرسة لحق عيني عقاري وتختلف على السندات حسب نص المادة (29) من قانون التوجيه العقاري² " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار " والمشهر بالمحافظة العقارية بحيث تشكل بطاقات عقارية³ وتختلف السندات حسب الجهة المختصة في إصدارها.

¹ تراجع في ذلك انظر التعلية (4060)، مرجع سابق، ص 03.

² القانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 49، سنة 1990.

³ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية 2015، ص 242.

أولاً: السندات التوثيقية

وهي السندات المحررة من طرف ضابط عمومي بمناسبة التصرف في ملكية عقارية وتكون من ضمن مهام الموثق لأن الموثق يضيف على العقد طابع الرسمية طبق لنص المادة (16) من المرسوم (63/76)¹ " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يقدم في شكل الرسمي ".

حيث تكون هذه المستندات مثبتة للتصرفات القانونية سواء كانت بتوافق الإرادتين أو صادرة من طرف إرادة منفردة (هبة ، شراء ، مبادلة ...)².

ثانياً: السندات الإدارية

تمثل السندات التي تحررها الإدارة العمومية التابعة للدولة كهيئة مركزية، الوزارات والولاية واللامركزية كالبلدية وهذا بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية باعتبارها أكبر حاضنة للوعاء العقاري ويتم بصورة رسمية وتأخذ صورة عقود رسمية أو شهادات ملكية³.

ثالثاً : السندات القضائية

وهي الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بنقل ملكية العقارات أو حقوق عينية عقارية أو تعديل لهذه الحقوق أو فسخها أو إبطالها وهي بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري.

¹ تراجع في ذلك المادة (16) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 19.

³ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدي، الجزائر، ص 97.

الفرع الثاني : السندات غير المشهورة المدعمة لطلبات الاعتراض

السندات غير المشهورة هي سندات ذات حجية لكن ينقصها جانب الإشهار في المحافظة العقارية وتكون مستوفية شرط الرسمية أو عرفية وقد ميزت التعليمات (6040)¹ بين تاريخين فاصلين:

أولاً: قبل صدور الأمر (74/75)² وهي مجموعة المستندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر سالف الذكر الذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري .

ثانياً: كما يقر القانون بالحجية لفئة العقود الرسمية التي تكون قد أعدت قبل صدور الأمر (91/ 70)³ والمحزر من طرف كتاب الضبط أو القضاة الشرعيين وتعتبر أيضا العقود العرفية الثابت تاريخها طبق لأحكام المادة (328) من القانون المدني الجزائري⁴ على أن يكون التاريخ سابق للفتح من جانفي 1971 وهذا لما كان للعقد العرفي من مكانة ورواجا في مجال المعاملات العقارية.

الفرع الثالث: الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية

الحيازة الفعلية للعقار وفق التشريع المعمول به وهي استعمال و استغلال العقار لمدة زمنية محددة تؤدي إلى اكتساب العقار موضوع الحيازة وهذا ما يعرف بالتقادم المكتسب⁵ ويقوم على عنصرين:

الأول: مادي ويتمثل في السيطرة الفعلية بقيامه بما يجب أن يقوم به المالك من أعمال في حيازته.

¹ التعليمات (6040) ، مرجع سابق، ص3.

² الأمر رقم (74/75)، مرجع سابق .

³ الأمر (91/70) المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بمهنة التوثيق، ملغي بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14.

⁴ تراجع في ذلك المادة 328 من قانون المدني الجزائري الامر رقم (58/75) ، سنة 1975.

⁵ محمود عبد العزيز والمرحوم حاج علي سعيد، مرجع سابق، ص79-81.

الثاني: معنوي ويتمثل في قيام الحائز بالأعمال المادية محل الحيابة مظهرًا بذلك سلوك الرجل العادي من حيث إرادته¹.

ويمكن الاستدلال بأي وثيقة يمكن تدعيم الطلب كالوثائق الجبائية، و شهادات الحيابة، قرارات وعقود إدارية، وحتى عقود عرفية لها تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992.

ومما سبق بيانه من خلال هذا المبحث الأول يمكن القول أن العقارات غير المطالب بها أثناء المسح قد تميزت عن غيرها من العقارات والترقيم الممنوح لها من حيث تحديد الشروط المبينة لهذا التصنيف والوثائق المعتمد عليها من أجل الوصول التي تسوية إدارية.

¹ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 336.

المبحث الثاني

الجهات الإدارية المعنية بتسوية العقارات غير مطالب بها

إن التعليمات (6040)¹ لم تكلفنا عناء تقسيم المبحث وهذا من خلال تحديد صنفين من الطلبات التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها وهذا بين المحافظ العقاري أو المدير الولائي للحفظ العقاري.

وجاء هذا الترتيب على أساس حجية المستند المدعم لعملية الاعتراض بين صنفين من المستندات مستندات مشهورة أو مستندات غير مشهورة والتي تقدم على أساس الحيابة الفعلية .

وإضافة لهذا فقد حصر المشرع الجزائري الهيئات الإدارية المتدخلة في عملية التسوية الاعتراض عبر 03 جهات إدارية أساسية:

1- مصالح الحفظ العقاري (المحافظ العقاري ، المدير الولائي للحفظ العقاري).

2- مصالح مسح الأراضي.

3- مصالح أملاك الدولة.

وعليه فإن معالجة الطلبات يكون على أساس نوعية المستند الذي من خلاله يمكن تحديد الوجهة الإدارية المسؤولة من خلال تسليط الضوء على دور المحافظ العقاري في تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهورة في المطلب الأول وأيضا دور المدير الولائي في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة والمدعمة على أساس الحيابة الفعلية وفق التشريع المعمول به.

¹ التعليمات (6040)، مرجع سابق، ص 4- 6 .

المطلب الأول

دور المحافظ العقاري في تسوية العقارات غير المطالب بها

وحتى يتسنى لنا الفهم الدقيق لدور المحافظ العقاري فلا بد من التعرف على المحافظة العقارية كهيئة إدارية ضمن السلم الإداري.

والمحافظة العقارية من خلال هذا التعريف هي إحدى المصالح الإدارية التابع للمديرية الولائية للحفظ العقاري، يترأسها المحافظ العقاري وهو المخول له دون غيره الإشراف على تسير المحافظة العقارية والقيام بإجراءات الشهر العقاري لمختلف الوثائق التي تودع لديه ويكون مسؤولاً على دراسة الاعتراضات المعروض أمامه، ويقوم على تأسيس السجل العقاري ومسكه وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية وتحصيل مختلف الحقوق والرسوم، ويتم تعيين المحافظ العقاري بقرار من الوزير المكلف بالمالية¹.

إضافة إلى ما سبق فقد أوكل المشرع الجزائري عملية تسوية العقارات غير المطالب بها مدعمة بسندات مشهورة وهذا من خلال فحص الشروط الملزمة لتسوية الاعتراضات² ليتم بعدها مراسلة المديرية المتدخلة في عملية التسوية.

¹ تراجع في ذلك المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.

² عمار عوابدي، المسح العقاري وإشكالات القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، افريل، 2006، ص 51 .

الفرع الأول : وضع الملف على مستوى المحافظ العقاري

حيث يقوم بتقييد طلب الاعتراض على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بجميع الوثائق المدعمة لادعائه المثبت لحقه على العقار محل الطلب وفق مايلي:

أولاً: يسجل طلب الاعتراض في سجل خاص مختوم ومرقم من طرف الحفظ العقاري ويكون السجل ممسوك من قبل المحافظ العقاري وفيه يتم تدوين كل ما يتعلق بالمعترض والعقار المعترض عليه¹.

ثانياً: قيد الطلبات المدعمة بسندات مشهورة و التي تقدم مرفقة بوثائق الثبوتية لسندات الملكية و وثائق الهوية والفريضة الشرعية إذا استدعى الأمر ذلك.

ثالثاً: التأكد من الآجال المحددة بـ 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح للقسم الذي يضم مجموعة الملكية موضوع التسوية من طرف المحافظ العقاري.

رابعاً: التأكد من القسم المساحي ومجموعة الملكية وأنه ينتمي للعقارات غير مطالب بها أثناء المسح من خلال الاطلاع على البطاقة العقارية التابعة للعقار المعترض عليه من طرف المحافظ العقاري، و التأكد فيما إذا كان للعقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق المادة(23) مكرر من قانون المالية 2015 وفقاً لما سبق ذكره، مع عدم وجود أي عريضة دعوى مشهورة بخصوصه على مستوى البطاقة العقارية وأن الدعوى القضائية لا تكون ضد إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري.

¹ نعيمه حاجي، مرجع السابق، ص 99.

خامسا: يتولى المحافظ العقاري دراسة المستند المدعم لطلب الاعتراض من خلال التأكد من إشهاره بالبطاقة العقارية المسوكة لديه وأنه يمثل حقا قائما وفي حالة ما إذا تم الإشهار في محافظة عقارية أخرى يقوم المحافظ العقاري خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب بمراسلة مديره الولائي وهنا نجد حالتين من الردود وهي:

1- في حالة السند المحتج به مشهر لدى محافظة عقارية تابع لنفس الولاية فيقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بدوره من خلال طلب الوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة الأم.

من أجل الوصول إلى التأكد من حجية السند المشهر المقدم من طرف المعني بالطلب التسوية.

2- في حالة السند المحتج به المدعم لدى المحافظ العقاري التابع لولاية أخرى فيقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بمراسلة زميله ويقوم هذا الأخير بالبحث والتحري مباشرة على مستوى المحافظة العقارية الأصل أو الأم على فحص مضمون السند المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار والتأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب¹.

وعلى هذا الأساس يتم مراجعة ملف الاعتراض المقدم من طرف المعني بطلب الاعتراض على العقارات غير المطالب بها.

حيث يتم بعد التأكد من سلامة السند من خلال الفحص الأولي يقوم كمرحلة ثانية بمراسلة المديرية المعنية وهذا محور حديثنا في الفرع الثاني.

¹ التعليمات 6040، مرجع سابق، ص 05.

الفرع الثاني: المديرية المتدخلة في عملية تسوية

لقد حرص المشرع في إطار سياسته العامة في عملية تسوية من أجل تسوية ناجعة وسلسلة من خلال تقليص المديرية المتدخلة في عملية تسوية العقارات غير مطالب بها بحصرها في مايلي:

أولاً: مراسلة أملاك الدولة

تتولى مديرية أملاك الدولة تنفيذ التعليمات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها وتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية لأملاك الدولة وكذا متابعة القضايا وتمثيل الدولة ممثلة في وزير المالية في القضايا المتنازع فيها التي تكون على مستوى المحاكم الإدارية ومجلس الدولة¹.

ويلخص دور مديرية أملاك الدولة في الرد على مراسلة المحافظ العقاري حول طلب الوضعية القانونية للعقارات غير المطالب بها ويكون التبليغ بالرد خلال شهرين من استلام المراسلة، ويجب أن يكون الرد واضحاً في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقارات المطالب بها، يجب هنا ذكر مرجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تم من خلاله ضم الأملاك للدولة (التأميم ، في إطار الثورة الزراعية...)².

¹ تراجع في ذلك المادة (08) من المرسوم (65/91)، مرجع سابق .

² محمود عبد العزيز والمرحوم حاج علي سعيد، مرجع سابق، ص 115.

وهذا ما أكدته المذكرة رقم(7176) من المديرية العامة للأملاك الوطنية التي جاءت للرد على استفسار من طرف الحفظ العقاري لولاية الوادي حول رأي المديرية العامة للأملاك الوطنية حول رفض مقررات ترقيم نهائية لفائدة الدولة من طرف المحافظ العقاري بقرار كون أن ردود مصالح أملاك الدولة ليست واضحة من حيث وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقارات المطالب بها ويكون الرد واضح مع ذكر مرجع السند أو الإطار القانوني الذي يثبت ذلك¹.

ثانيا: مراسلة مديرية مسح الأراضي

تتولى المديرية الولائية لمسح الأراضي بالقيام بأعمال التحقيق العقاري المعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا ، والسهر على القيام بعملية المسح الأرضي العام وتحيين المعلومات مع المحافظة العقارية وهي مديرية ولائية أما على المستوي المركزي فهي تابعة للمديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري بوزارة المالية².

يتلخص دور مديرية مسح الأراضي في الرد على مراسلة الحفظ العقاري الذي يقوم مباشرة وخلال 08 أيام الموالية من تاريخ استلام طلب التسوية وهذا من أجل القيام مصالح مسح الأراضي بتحديد وضعية العقار المطالب به وهذا بالنظر في السند المشهر ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكور في السند أو العناصر الواردة في صلب السند لاسيما أرقام التجزيئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها ويكون الرد خلال مهلة شهر واحد.

¹ المذكرة رقم(7176) المؤرخ في 2020/10/04 من المديرية العامة للأملاك الوطنية التي جاءت رد على استفسار من طرف الحفظ العقاري لولاية الوادي.

² المرسوم (63/92) المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، المعدل والمرسوم 234/89 المؤرخ في : 1989/12/09.

والجدير بالذكر أن المستندات المحتج بها لتسوية العقارات غير المطالب بها يمكن أن تتعلق بجزء من مجموعة ملكية فهنا يكون على صاحب طلب التسوية استخراج وثيقة قياس من قبل خبير بسعي من المعني بالأمر وعلى نفقته وهذا خلال نفس الآجال شهر، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية فانه يبقى مرقم في حساب العقار غير المطالب به¹.

ومما سبق ذكره، فانه إذا كانت نتيجة الاعتراض المقدم على أساس سندات مشهورة إيجابية وثبت ملكية العقار غير المطالب به أثناء المسح لصالح المعني، يقوم المحافظ العقاري بتولي مسألة تحويل العقار من حساب عقار غير مطالب به أثناء المسح وهذا حسب اختصاصه إلى حساب المعارض وتسجيله باسمه ولفائده وترقيمه ترقيما نهائيا، ويبلغ المحافظ العقاري مديرية المسح بتسليم نسخة من المقرر من أجل تأكد أن هناك توافق بين وثائق المسح والسجل العقاري ولكن في حالة رفض التسوية للعقار غير المطالب به لأي سبب من الأسباب يقوم بتبليغ المعارض بسبب رفض التسوية².

¹ مرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق.

² حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة يحي فارس المدينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018/2019، ص 274.

المطلب الثاني

دور المدير الولائي للحفظ العقاري في تسوية العقارات غير المطالب بها

المدير الولائي للحفظ العقاري هو الذي يشرف على تسيير المديرية الولائية للحفظ العقاري على المستوى الولائي ويعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية حيث يقوم بالسهر على تنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام ومتابعة القضايا المعروضة أمام القضاء المتعلقة بالشهر العقاري على المستوى الولائي.

حيث أن له رقابة إدارية من ناحية تسيير وتنظيم كل مصالح الحفظ العقاري بما فيها المحافظة العقارية على مستوى الولاية¹ مع مهام أخرى منها ما جاء في تسوية العقارات غير المطالب بها.

يتولى المدير الولائي للحفظ العقاري عملية تسوية العقارات غير مطالب بها أثناء مرور فرقة المسح وهذا اعتمادا على طبيعة المستندات المقدمة كدليل أثبات من طرف صاحب الطلب، وقد ميزه المشرع الجزائري بين نوعين من الطلبات المقدمة على أساس سندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس الحيابة الفعلية وقد أولها المدير الولائي للحفظ العقاري.

من خلال وضع الملف الخاص بعملية تسوية العقارات غير المطالب بها وهذا من خلال فحص الشروط الملزمة لتسوية الاعتراضات ليتم بعدها مراسلة المديرية المتدخلة في عملية التسوية وهذا ما سوف نتطرق له.

¹ تراجع في ذلك المادة(10) ، المرسوم (65/91) ، مرجع سابق .

الفرع الأول: وضع الملف على مستوى المدير الولائي للحفظ العقاري

حيث يقوم بتقديم طلب الاعتراض على مستوى المدير الولائي للحفظ العقاري المختصة بجميع الوثائق المثبتة لحقه على العقار محل الطلب وفق مايلي:

أولاً: يسجل طلب الاعتراض في سجل خاص مختوم ومرقم من طرف الحفظ العقاري ويكون السجل ممسوك لديه وفيه يتم تدوين كل متعلق بالمعترض والعقار المعترض عليه.

ثانياً: قيد الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس الحيازة الفعلية والتي تقدم مرفقة بوثائق الثبوتية ووثائق الهوية والفريضة الشرعية.

ثالثاً: التأكد من أن السند غير مشهر أو الحيازة الفعلية الممارسة موجودة قبل مرور فرقة المسح.

رابعاً: التأكد من الآجال المحدد بـ 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح للقسم الذي يضم مجموعة الملكية موضوع التسوية من طرف المحافظ العقاري.

حيث أنه يتم بعد الفحص الأولي وكمرحلة ثانية بمراسلة المديرية المعنية بعملية التسوية وهذا من ناحية تأكد من سلامة حجية الوثائق المحتج بها وكذا عدم أيلولتها للدولة وهذا محور حديثنا في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: المديرية المتدخلة في عملية التسوية

حرص المشرع الجزائري على تسوية وضعية العقارات العالقة ضمن العقارات غير المطالب بها وهذا ما تضمنه التعليمية (4060)¹ التي حصرتها في ثلاثة مديريات وهي على التوالي:

أولاً: مراسلة المحافظة العقارية

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري خلال ثمانية أيام الموالية بإخطار المحافظ العقاري التابع إقليمياً للعقار المعني بالطلب.

1- التأكد من القسم المساحي ومجموعة الملكية للعقار المعترض عليه من طرف المحافظ العقاري، والتأكد فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق المادة (23) مكرر من قانون المالية 2015 وفقاً لما سبق ذكره، مع عدم وجود أي عريضة دعوى مشهورة بخصوصه على مستوى البطاقة العقارية وأن الدعوى القضائية لا تشمل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري.

2- يتولى المحافظ العقاري دراسة المستند المدعم لطلب الاعتراض من خلال التأكد أن المستند غير مستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى .

ويتعين القيام بعملية التحري بشكل دقيق ليس فقط بالمحافظة العقارية التي يدخل العقارات المطالب بها في دائرة الاختصاص بل والمحافظة العقارية المسماة الأم، ويكون رد المحافظ العقاري عن طلب المعلومات خلال 15 يوماً من تاريخ استلامه الطلب².

¹ التعليمية 6040 ، مرجع سابق ، ص07-09.

² حويذق عثمان، مرجع سابق، ص279.

ثانيا: مراسلة مديرية أملاك الدولة

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري وخلال ثمانية أيام الموالية من الرد المنجز من طرف المحافظ العقاري بمراسلة أملاك الدولة.

ويلخص دور مديرية أملاك الدولة في الرد على مراسلة مدير الولائي للحفظ العقاري حول طلب الوضعية القانونية للعقار غير المطالب به ويكون التبليغ بالرد خلال شهرين من استلام المراسلة، ويجب أن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقارات المطالب بها، يجب هنا ذكر مرجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تم من خلاله الضم للأملاك الدولة (التأميم، في إطار الثورة الزراعية...) وهذا ما أكدته المذكرة رقم (7176) من المديرية العامة للأملاك الوطنية¹.

ثالثا: مراسلة مديرية مسح الأراضي

يلخص دور مديرية مسح الأراضي في الرد على مراسلة الحفظ العقاري الذي يقوم مباشرة وخلال 08 أيام الموالية من تاريخ استلامه التحقيقات المنجزة من طرف المحافظ العقاري وهذا من أجل قيام مصالح مسح الأراضي بتحديد وضعية العقار المطالب به وهذا بالنظر في السند ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكور في السند او العناصر الواردة في صلب السند لاسيما أرقام التجزيئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها ويكون الرد خلال مهلة شهر واحد².

والجدير بالذكر أن المستندات المحتج بها لتسوية العقار غير مطالب بها يمكن أن تتعلق بجزء من مجموعة ملكية فهناك يكون على صاحب الطلب التسوية باستخراج وثيقة قياس من قبل خبير بسعي من المعني بالأمر وعلى نفقته وهذا خلال نفس الآجال شهر واحد، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية فإنه يبقى مرقم في حساب العقار غير مطالب به.

¹ المذكرة رقم (7176) ، مرجع سابق.

² حويذق عثمان ، مرجع سابق ، ص 279.

وفي حالة الردود الإيجابية من طرف المديريات المعنية يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين ابتداء من تاريخ إيداع طلب التسوية ، ويبلغ مصالح المسح العقاري لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني، وتسليم المحافظ العقاري نسخة منها حتى يكون هناك توافق بين وثائق المسح والسجل العقاري.

وفي حالة الرد السلبي كالحالة التي يكون فيها عدم تطابق السندات المقدمة أو يكون العقار تابع لأحد جهات الجماعات المحلية أو تعود ملكيته للدولة يقوم الحفظ العقاري بإجراءات الترقيم النهائي وتبليغ المديريات المعنية على سبيل الإعلام، ويجب تبليغ المعارض كتابيا بنتائج التحقيق من خلال مقرر الرفض.

خلاصة

من خلال ما سبق ذكره في الفصل الأول نجد أن المشرع الجزائري قد حاول التصدي لما خلفته عملية المسح العام للأراضي من عقارات غير مسماة، فلا هي ملك للدولة أو أحد الجماعات المحلية ولم يظهر لها حائزين أثناء مرور فرقة المسح وهذا راجع لما تعثر به عملية المسح من أخطاء منها ما يكون من الإدارة وأخرى من طرف الحائزين في حد ذاتهم وذلك لعدم وجود الثقافة القانونية.

وهذا مما أورت وعاء عقاري كبير غير مسجل بأسماء أصحابها وهذا ما حول المشرع الجزائري وقصد تفادي اللجوء للقضاء لتسوية وضعية هذا النوع من العقارات وهذا بالعديد من المذكرات والتعليمات من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية من أجل التسوية الإدارية دون اللجوء إلى القضاء.

وأخر هذه التعديلات ما جاء في قانون المالية 2018 وما انجر عنها من توضيحات من خلال التعليمات (4060) المؤرخة في 2018/04/05 المعنونة بـ "التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها أثناء المسح" خاصة شرح المادة (89) من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة (23) مكرر التي أحدثتها المادة (67) من قانون المالية 2015 من الأمر (74/75) والتي نصت على الترقيم النهائي للعقارات غير مطالب بها باسم الدولة الذي لا يمكن إلغاؤه عن طريق القضاء طبق لنص المادة (16) من المرسوم (63/76) وهذا الأمر قد وجهت له انتقادات كثيرة لما فيه من إهدار للحقوق.

ومن المميزات التي جاءت بالإضافة للتسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها أثناء المسح من خلال النقاط الآتية:

- 1- تشمل العقارات الممسوحة التي لم يتم معرفة أصحابها أثناء مرور فرقة المسح .
 - 2- ظهور ترقيم جديد ترقم ترقيما مؤقت لمدة 15 سنة كاملة من تاريخ ايدع الوثائق لدى المحافظ العقاري.
 - 3- التمييز بين ثلاثة أنواع من المستندات، مستندات مشهورة ومستندات غير مشهورة وطلبات مدعمة بالحيازة الفعلية.
 - 4- تحديد الجهة المخول بالتسوية الإدارية المحافظة العقارية في حالة الاعتراضات المقدمة بسندات مشهورة والمديرية الولائية للحفظ العقاري في حالة الاعتراضات المقدمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس الحيازة الفعلية.
 - 5- حصر الجهات الإدارية المتدخلة في عملية التسوية (مصالح الحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة) خلال أجال محددة قانونا.
- وفي حالة قبول طلب الاعتراض من طرف الجهة المعنية يتم ترقيم العقارات غير المطالب بها ترقيما نهائيا في حالة السندات المشهورة أما في حالة السندات غير المشهورة أو المقدمة على أساس الحيازة الفعلية فيتم ترقيما نهائيا بعد انقضاء مدة سنتين من الترقيم من طرف المحافظ العقاري.
- وفي حالة رفض طلب التسوية الإدارية يتم تبليغ المعني بسبب رفض التسوية كتابيا حيث يقوم صاحب الطلب الاعتراض باللجوء للقضاء الإداري الذي يعتبر الجهة المختصة في مثل هذه النزاعات وهذا محور حديثنا في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

التسوية القضائية للعقارات غير مطالب بها أثناء المسح

من الطبيعي أن عملية التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أن تنتهي إما بقبول الطلب ومن ثم تسوية العقار باسم المعني ولفائده وفق ما سبق بيانه أو برفض الطلب من طرف الهيئة الإدارية التي قامت بمعالجة طلب الاعتراض، لهذا لا بد أن يكون مقرر الرفض كتابيا وهذا حتى يتسنى من يري بان له حق سلوك الطريق الذي يثبت به حقه.

إن المديرية الولائية للحفظ العقاري أو المحافظة العقارية معنية بتبليغ المعني بطلب التسوية في حالة الرفض على أن يكون الرفض مسبب، و يكون لمن له المصلحة أجل 06 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الحق أن يطرق باب القضاء طبقا لنص المادة(15 فقرة 2) من المرسوم التنفيذي(63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

وبما أن القرار الصادر من طرف هيئة عمومية ذات الصبغة الإدارية فان القضاء المختص هو القضاء الإداري وهذا طبقا لنص المادة(800)و(801) من الإجراءات المدنية والإدارية²، وهذا نابع من عنصرين الأول أن أحد أطراف النزاع هو أحد أشخاص القانون العام³ ثانيا هي أنها دعوى إلغاء الناتجة عن الترقيم المؤقت الداخل في حساب عقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح وهذا لأننا أمام قرار إداري صادر من طرف المحافظ العقاري طبقا لما جاء به قانون المالية لسنة 2018.

وعليه فان نوع الدعوى هي دعوى إلغاء قرار إداري وهذا هو الأمر الذي دفعنا إلى تخصيص هذا الفصل من اجل الوقوف على الدعوى التي تدخل ضمن هذا النوع من المنازعات التي تدخل ضمن اختصاصه والإجراءات القانونية التي تتبعه وهذا ما سوف نتناوله في المبحث الأول وفي المبحث الثاني سوف نسلط الضوء على عملية تنفيذ الأحكام بدءا من الشهر الحكم القضائي النهائي إلى غاية التأشير على البطاقة العقارية وما يمكن ان تعترض هذه العملية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم(63/76)، مرجع سابق .

² قانون رقم(09/08) المؤرخ: 2008/02/29 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21.

³ مسعود شهبوب، المبادي العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، جزء 1، ص 108 و 109.

المبحث الأول

اختصاص دعوى الإلغاء لتسوية العقار غير المطالب به

بما أن الدعوى القضائية تكون ضد قرار المحافظ العقاري من أجل إلغاء الترتيم المؤقت للعقارات غير مطالب بها، فإن الدعوى المناسب هي دعوى الإلغاء وطبقا لنص المادة (801 الفقرة 01) قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا ضمن الآجال القانونية من تاريخ تبليغ مقرر الرفض وهذا تماشيا مع مبدأ المساواة أمام القضاء¹.

ويمكن التعرف على دعوى الإلغاء من خلال ما عرفه الدكتور عمار عوابدي " بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي تحركها ويرفعها ذو مصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، وتتنحصر سلطة القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية، والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا تم التأكد من عدم شرعيتها وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة"².

إن رفع دعوى الإلغاء لا بد له من شروط متعلقة بأطراف الدعوى بصفة عامة وشروط متعلقة بنوع الدعوى بصفة خاصة وما يمكن ان يميزها عن غيرها في المطلب الاول أما في المطلب الثاني فسوف نخصه لعملية شهر عريضة الافتتاحية على مستوى المحافظة العقارية إجراء جوهرى وهذا ما نصت عليه المادة(85) من المرسوم(63/76)³ واحكام المادتين (17) و (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

¹ عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، طبعة معدلة طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية 2008، جسور للنشر والتوزيع، ص 47 .

² عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعة الإدارية النظام القضائي الجزائري، الدعوى الادارية، جزء 2 ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص313 .

³ تراجع في ذلك المادة (85) من المرسوم (63/76) ، مرجع سابق .

⁴ تراجع في ذلك المواد (17,519) قانون رقم (09/08)، مرجع سابق .

المطلب الأول

الشروط الشكلية والموضوعية لقبول دعوى الإلغاء

إن شروط افتتاح الدعوى القضائية مرتبط بمدي توافر الشروط المطلوبة لقبول الدعوى وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري بإصداره قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09/08)¹ لقد فرق المشرع الجزائري بين إجراءات قانونية تحكم عريضة رفع الدعوى وأخرى خاصة تحكم القضاء الإداري وخاصة دعوى إلغاء الشهر العقاري.

الفرع الأول: الشروط العامة لدعوى الإلغاء

طبقا لنص المادة (815) و(816) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² توجب رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية على أن تتضمن العريضة الواردة في المادة (15) من نفس القانون ولكن قبل هذا لا بد من معرفة الشروط المتعلقة بقبول الدعوى طبقا لنص المادة (13) من نفس القانون.

1- فانه بالرجوع إلى المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " لا يجوز لأي شخص التقاضي تلقائيا ما لم تكن له صفة و مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعي أو المدعى عليه. كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون .".

¹ تراجع المادة (815,816) القانون (09/08)، مرجع سابق .

² تراجع في ذلك المواد (15,13)، نفس المرجع .

أ- الصفة

تعتبر شرط أساسي لقبول الدعوى وهذا بأن تكون من ذي صفة ضد ذي صفة بمعنى أن يكون صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته أو من ينوب عنه وأن توجه الدعوى لمن قام بالاعتداء على المركز القانوني للمدعي وينبغي أن تستمر صفة المدعي والمدعى عليه طوال مراحل الدعوى¹.

ب- المصلحة

ويشترط المشرع الجزائري بأن تكون المصلحة للمدعي قائمة أو محتملة أي الاعتداء قد وقع بالفعل على الحق المراد حمايته أو يكون الضرر محتمل وقوعه وترفع الدعوى من أجل الوقاية منه لوجود مصلحة قائمة لتقاضي وقوعه².

ج- الإذن

لقد أضاف المشرع الجزائري إلزامية الإذن وهذا يكون وفق ما اقره القانون وقد أجاز للقاضي إثارة عدم الإذن من تلقاء نفسه لارتباطه بالنظام العام.

د - الأهلية

لا يترتب على تخلف الأهلية لدي المدعى إلا عجزه عن مباشرة الدعوى بنفسه مما يوجب ان يباشرها فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها³ والدليل علي ذلك ما جاء في نص المادة(64) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص237.

² بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى - نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، الطبعة الثانية ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ص48.

³ لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 242.

⁴ تراجع في ذلك المادة (64) من القانون رقم (09/08)، مرجع سابق .

الفرع الثاني: شروط خاصة بدعوى الإلغاء

بالرجوع إلى المواد (815) و(816) وما يليها من مواد القانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ التي جاءت تميز عريضة رفع الدعوى أمام القضاء الإداري من نظيرتها في القضاء العادي.

أولاً: المادة (815) القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاءت ملزمة بتمثيل المحامي أمام المحكمة الإدارية وإلا تعرضت دعواه إلى عدم القبول شكلاً وهذا مع مراعاة وهذا مع مراعاة المادة (827)² القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية من التمثيل أمام القضاء الإداري بمحامي.

والجدير بالذكر ان التمثيل القانوني في دعوى الإلغاء الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب به منحت إلى المدير الحفظ العقاري بالولاية فيما يخص الدعوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية وغيرها من درجات التقاضي وهذا مع وجوب ذكر اسم وزير المالية بعبارة وزير المالية ممثلة في مدير الحفظ العقاري بالولاية المعنية وهذا تماشياً مع الاختصاص الإقليمي.

¹ تراجع في ذلك المواد(815,816)من القانون (09/08).

² تراجع في ذلك المادة (827) من نفس المرجع.

ثانياً: بالرجوع إلى المواد (815) و(816) وما يليها من مواد القانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ التي جاءت تميز عريضة رفع الدعوى أمام القضاء الإداري من نظيرتها في القضاء العادي.

1- المادة (815) القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاءت ملزمة بتمثيل المحامي أمام المحكمة الإدارية وإلا تعرضت دعواه إلى عدم القبول شكلاً وهذا مع مراعاة المادة (827) القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية من التمثيل أمام القضاء الإداري بمحامي، وفي دعوى الإلغاء الترقيم المؤقت للعقارات غير مطالب به بحيث يكون توقيع العريضة الدفاع من طرف وزير المالية ممثل في شخص مديرية الحفظ العقاري.

2- المادة (816) القانون الإجراءات المدنية والإدارية مبينة إلى ما تتضمنه عريضة افتتاح دعوى الإلغاء من بيانات وفق ما نصت عليه المادة (15)² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا بذكر:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى .

- اسم ولقب المدعي وموطنه.

- اسم ولقب وموطن المدعى عليه وموطنه أو آخر موطن له.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني.

- عرض موجز للوقائع والطلبات مع الوثائق والمستندات.

3- إضافة إلى هذا ما أشارت له التعلية (2316) من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخ في 2019/02/25³ ان كل المعلومات التي تخص الدعوى الموجهة للحفظ بالمحافظة العقارية تحرر في نموذج ا ع رقم 6 (PR6).

¹ تراجع في ذلك المادة (815,816) من القانون (09/08).

² تراجع في ذلك المادة (15) من نفس القانون.

³ التعلية رقم (2316)، المتعلق بإشهار عقاري- الدعاوي القضائية، المؤرخ في 2019/02/25 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 2.

4- قيد الدعوى ودفع الرسوم : تقيد العريضة الافتتاحية لدى أمانة المحكمة الإدارية مع دفع الرسوم المحدد قانونا.

5- شرط الميعاد في العقارات غير مطالب به يجب التفريق بين اتجاهين:

(أ) في حالة الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة وهذا ما نصت عليه المادة (16) من المرسوم (63/76)¹.

(ب) في حالة رفض طلب الاعتراض من طرف الجهة الإدارية المختصة فان الآجال تحتسب من تاريخ التبليغ المعني رسميا ب 06 أشهر وقد سبق شرحه في الفصل الأول.

حيث ان إجراءات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري تبقي معلقة على شرط الإشهار أمام المحافظ العقارية إذا تخلف عنصر شهر العريضة الافتتاحية تتعرض الدعوى إلى عدم قبول الدعوى شكلا ولما للإشهار من أهمية وإجراءات سوف نتطرق له في المطلب الثاني.

¹ تراجع في ذلك المادة (16) من المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

المطلب الثاني

إشهار العريضة الافتتاحية لدعوى الإلغاء

لقد أقر المشرع الجزائري على إلزامية شهر عريضة الافتتاحية وهذا لما لإجراء الشهر من مصلحة في حفظ حقوق المدعي ومصلحة عامة في إعلام الغير بأن العقار محل نزاع وبهذا يكون قد وضع الحل الأمثل للتحكم في تنظيم الملكية العقارية والائتمان العقاري وقد ذكر المشرع حالات الشهر وحصرها وترك جوازها في حالات أخرى.

وهذا ما أكدته المواد (17) و(519) القانون (09/08) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

حيث نصت المادة (17 فقرة 3) " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتقديما في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار " .

جاءت هذه المادة عامة لم تحدد نوع معين بل شملت جميع الدعاوى إذا تعلقت بعقار أو حقوق عينية وضمنها شرط إجراء الشهر لدى المحافظة العقارية وإلا سوف تتعرض الدعوى للرفض.

والجدير بالذكر أن هناك لبس في الحديث عن شهر الدعوى من خلال ما ورد في نص المادة (17 فقرة 3) وما جاءت به نص المادة (519) من قانون (09/08) " ترفع الدعوى ... مع مراعاة الأحكام الخاضعة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها " .

¹ تراجع في ذلك المواد (17 فقرة 3، 519) من قانون (09/08)، المرجع سابق.

وجاءت مكمل ومشملة لما جاءت به المادة (85) من المرسوم (63/76)¹ اللذان عداد على سبيل الحصر الدعوى الواجبة الشهر وهي:

دعاوى الفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهر.

بالإضافة إلى التعديل الذي جاء به قانون (09/08) والذي يهمننا في هذا الصدد هو الوقوف على إلزامية إشهار العريضة الافتتاحية الرامية إلى إلغاء الترقيم المؤقت، إضافة إلى نص المادة (16) مكرر من القانون (18/18) المتضمن قانون المالية 2019² من إجراءات لا بد أن تمس إجراءات الشهر أمام المحافظ العقاري.

وعليه سوف نتطرق لأنواع الدعوى الخاضعة للشهر خاصة دعوى الإلغاء من خلال الفرع الأول وثم نتطرق لإجراءات الشهر على مستوى المحافظ العقاري.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية

بما أن النزاع الوارد بيانه مما سبق ذكره من خلال عريضة الافتتاحية ينصب حول إلغاء الترقيم المؤقت للعقارات غير مطالب بها وهذه الدعوى تكون ضد كلا من مدير الحفظ العقاري ممثلاً للوزير المالية ومدير مسح الأراضي ممثلاً في وزير المالية ويمكن أن يكون ضد مدير أملاك الدولة في حالة وجود أملاك تابع لها ممثلاً لوزير المالية.

حيث يقوم المدعي بعد قيد الدعوى أمام أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً بإشهار الدعوى لدى المحافظ العقاري المختصة إقليمياً وهذا حتى يتسنى قيدها في البطاقة العقارية وحفظها وهذا وفق ما جاءت به التعليمات (2316) الصادر من المديرية العامة للأملاك الوطنية³.

أولاً: تتم عملية إيداع عريضة الافتتاحية للشهر في المحافظة العقارية التابع لها عقار محل النزاع ويكون على مستوي قسم الإيداع طبقاً لنص المادة (03) من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 الصادر عن وزير المالية " يتكون الحفظ تحت سلطة المحافظ العقاري من

¹ تراجع في ذلك المادة (85) من المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

² قانون (18/18) المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية 2019، الجريدة الرسمية عدد 79.

³ التعليمات (2316)، مرجع سابق، ص 1-3.

قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة ، قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات، قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي ".

وعليه لا يمكن الشهر الدعوى القضائية دون المرور بقسم الإيداع و عملية المحاسبة الموجود على مستوى المحافظة العقارية، وتكون عملية إيداع طلب الشهر من طرف المدعى نفسه أو محاميه أو الممثل القانوني للشخص المعنوي¹.

أ) ان عملية الإيداع تكون في سجل مخصص ممسوك لدي المحافظ العقاري طبقا لنص المادة (41) الأمر (63/76) " ينبغي على المحافظ العقاري ان يكون لديه سجل الإيداع ويسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي ... "².

على ان يتم ترقيم وتوقيع السجل من قبل قاضي المحكمة التابع لها اختصاص المحافظة العقارية مع مراعاة عدم ترك أي فراغ أو بياض بين الأسطر عند التأشير طبقا لنص المادة 43 من نفس القانون وهذا تجنبا لأي عملية تزوير أو غش، وفي نهاية كل سنة يقوم المحافظ العقاري بإيداع سجل لدي قلم أمانة ضبط المجلس القضائي الواقع في دائرتها اختصاص المحافظة العقارية.

ويتم إيداع نسختين أصليتين من العريضة الافتتاحية المراد شهرها وهذا عن طريق جدول إرسال موضحا فيه تاريخ الجلسة القضائية ورقمها وأطراف النزاع وعدد النسخ ونوع الدعوى من اجل الاحتجاج به أمام المحكمة الإدارية في حالة تأخر الرد على طلب الشهر وعند قبول طلب الشهر ترجع نسخة لمعني حتى يقوم بإرفاقها في ملف الدعوى المعروضة أمام العدالة.

ب) أثناء عملية الإيداع لا بد من دفع رسم الإشهار بموجب المادة (353) من القانون (11/17) المتضمن قانون المالية 2018³ المقدر ب 2000 دج ويتم إثبات عملية التسديد بوصل إيداع يحزر فيه تاريخ الإيداع ورقم التسجيل ومرجع العريضة.

¹ خالد رامول، المحافظ العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة ص 39.

² تراجع في ذلك المادة (41,43) المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

³ تراجع في ذلك المادة(353)من القانون المالية 2018.

ثانياً: بعد عملية الإيداع يقوم المحافظ العقاري طبق لنص المادة (22) من الأمر (74/75)¹ التي تنص " يتحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار".

وهذا لما لي المحافظ العقاري من سلطة واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد إشهاره على الشروط القانونية² الملزمة لقبول الدعوى الشهر بموجب أحكام المادة 85 من الأمر (63/76)³ والمواد (14) و(15) و(17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

أ) التأكد من هوية الأشخاص

- فإذا كانوا من الأشخاص الطبيعي واجب من اللقب والاسم ، تاريخ الميلاد، مهنة الأطراف وهذا طبق لنص المادة (62) من الأمر (63/76) المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم (123/93)⁵ التي نوهت إلى شرط ذكر جنسية الأطراف.

- فإذا كانوا من الأشخاص المعنوية فهي تختلف حسب طبيعة وشكل الشخص المعنوي طبقاً لنص المادة (63) للأمر (63/76)⁶.

الفرع الثاني : شروط متعلقة بالعقار محل النزاع

بعد التأكد من صحة الأطراف النزاع يذهب المحافظ العقاري إلى التأكد من هوية العقار محل النزاع وهذا بفحص كل وثائق تودع لديه ليتم بعدا التأشير على البطاقة العقارية وهذا ما أوردته التعليمات (2316)⁷.

¹ تراجع في ذلك المادة (22) من الامر (74/75)، مرجع سابق .

² مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص128.

³ تراجع في ذلك المادة (41,43) المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

⁴ تراجع في ذلك المواد (14,15,17) من قانون (09/08)، مرجع سابق .

⁵ مرسوم تنفيذي رقم(123/93) المؤرخ في 19/05/1993 ، يعدل ويتم المرسوم(63/76)، الجريدة الرسمية عدد 34 بتاريخ 23/05/1993.

⁶ تراجع في ذلك المادة (63) من المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

⁷ التعليمات(2316)، مرجع سابق، ص 2.

أولاً : ان عملية الفحص والمراقبة والتدقيق لابد منه وهذا ما ألزمت به المواد (03) و(102) و(104) و(105) من المرسوم(63/76)¹ وكذا المادة(22) سابق ذكرها من الأمر(74/75)² وهذا من خلال التأكد من مادي مطابقتها للحقيقة وعلى ما تحتويه من رقم الإيداع بالمحافظة العقارية ورقم قيده ورقم الحجم وتوضيح معالم وفق ما تحتويه البطاقة العقارية الممسوكة لدي المحافظة العقارية وهذا ما أورده التعليم(2316)³ نص " بالنسبة للمحافظ العقاري يتعين عليه عند إيداع الدعوى الافتتاحية التأكد من :

1- ان الحق العيني العقاري موضوع النزاع مشهر بالمحافظة العقارية وتم تعينه تعيينا كافيا ، كما تم ذكره أعلاه .

2- ان يكون الحق لا زال متوفر كليا أو جزئيا بين يدي الطرف الخصم او المدخل في الخصام، أي لم يتصرف فيه للغير الغائب عن النزاع .

3- ان الدعوى ترمي إلى احد الإجراءات المنصوص عليها في المادتين (519) قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴ و(85) من المرسوم رقم(63/76)⁵ السالف الذكر وهي طلب فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق عقارية مشهر وبالتالي تستبعد دعاوى الطرد أو دعوى إزالة جدار أو غلق نافذة ... الخ ."

¹ تراجع في ذلك المادة(03 و102-105) من المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

² تراجع المادة (22) من الامر (74/75)، مرجع سابق.

³ تراجع في ذلك التعليم رقم (2316)، مرجع سابق، ص 4 و 5.

⁴ تراجع المادة (519) من القانون (09/08)، مرجع سابق.

⁵ تراجع المادة (85) من المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

ثانياً: بعد التأكد من المعلومات الشكلية والموضوعية للعريضة الافتتاحية محل الشهر يقوم المحافظ العقاري بـ :

في حالة رفض الإيداع يقوم المحافظ العقاري طبقاً لنص المادة (100) من الأمر (63/76) وهذا بحصر العيوب والنقائص في قرار الرفض وعلية تبليغ قرار الرفض خلال 15 يوم بشكل رسمي وهذا من اجل تدارك الأخطاء التي يمكن تصحيحها وعلى من له مصلحة بإصلاح الخطأ خلال 15 يوماً .

وفي حالة انقضاء الآجال وعدم تدارك الخطأ يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرر الرفض خلال 08 أيام من تاريخ انقضاء الآجال وهذا ما جاءت به المادة (107) من المرسوم (63/76)¹ سالف الذكر.

في حالة قبول الشهر يتم التأشير وجوباً على العريضة بكتابة تاريخ الشهر والرقم التسلسلي للسجل الخاص بالإيداعات ورقم السجل وختم وتوقيع المحافظ العقاري مع احتوائها على رقم الشهر وحجمه وتاريخه على غرار كل العقود المشهورة²، مع تمكين المعني من نسخة من العريضة المشهر من اجل تقديمه أمام المحكمة الإدارية في أول جلسة.

ثالثاً: التأشير على البطاقة العقارية

تؤدي عملية التأشير وظيفة إعلام للغير بان العقار موضع نزاع، وهذا ما أشار إليه التعليم (2316)³ بقولها في النقط رقم 5 تقيد الدعوى بمراجع إشهارها في الخانة المخصصة ضمن البطاقة العقارية ويؤشر على الخصوص تاريخ تسجيلها لدى القضائية ورقم القضية وهوية المدعي وملخص عن الطلب الذي ترمي إليه.

رابعاً: لا يترتب عن إشهار الدعوى القضائية آثار تجميد أو تعليق أو منع التصرفات اللاحقة التي يمكن ان ترد على العقار المتنازع عليه أي ان الغير وان كان حسن النية فلا يمكنه الاحتجاج في حالة صدور حكم فان الحكم يكون له اثر رجعي من تاريخ إشهار الدعوى لان الشهر للدعوى له حجية في مواجهة أي تصرف في العقار محل النزاع.

¹ تراجع في ذلك المواد (107 و100)، من المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 119.

³ التعليم 2316، مرجع سابق، ص 3.

من خلال ما سبق أردنا ان نوضح كيف تتم عملية تسوية العقار غير المطالب به أثناء المسح من خلال عرض مجمل تفاصيل رفع الدعوى القضائية، وبما ان دعوى تنصب حول إلغاء ترقيم مؤقت وفق قسم مساحي ومجموعة ملكية مشهر لدي المحافظ العقاري في حساب العقارات غير مطالب به هذا وفق لما جاءت به قانون المالية 2018.

وبما ان دعوى الإلغاء تنصب حول قرار إداري صادر من طرف المحافظ العقاري فان القضاء الإداري هو المختص في معالجة الترقيم للمؤقت وهذا ما حولنا دراسته من خلال التطرق للشروط الشكلية والموضوعية لرفع الدعوى الإدارية وفق إجراءات عامة تشمل جميع الدعوى وإجراءات خاصة تشمل دعوى إلغاء الحقوق العينية المشهر وما نصت عليه المادة (519) من القانون الإجراءات المدنية والإدارية و كذا المادة (85) من المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري .

ونظر لما يوليه المشرع الجزائري من أهمية خاصة في بناء وعاء عقاري مستقر فقد ربط عملية رفع الدعوى المتعلقة بحقوق عينيه مشهر وعلى سبيل الحصر الرامية إلى الفسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها إلا إذا تم إشهارها مسبقا بعملية الإشهار وهذا ما توجهت التعليمات (2316) من المديرية العامة للأموال الوطنية¹ .

ومما يجدر بيانه ان التعليمات السابق ذكرها جاءت مذكرة بالكيفية التطبيقية الواجب انتهاجها بالتكفل بالعرائض الافتتاحية من حيث إشهارها وحفظها وتسليم معلومات عنها وقيدها وزوال أثرها وشطبها.

ومما لاشك فيهان هناك العديد من الأثر والإشكالات التي سوف تطرأ على العقار غير مطالب به بعد إشهار العريضة إلى غاية صدور الحكم وتنفيذه و قيده وهذا ما سوف نتطرق له في المبحث الثاني.

¹ التعليمات (2316)، مرجع سابق .

المبحث الثاني

الآثار المترتبة عن رفع دعوى الإلغاء

من المؤكد ان عملية رفع الدعوى القضائية تنتهي بصدور حكم القضائي النهائي وهذا طبقا لما نصت عليه المادة (888) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أولت هذا الأمر إلى المواد (270-290) من نفس القانون¹ على ان يكون الحكم الصادر الممهور بالصيغة التنفيذية أي ان الحكم له قوة الشيء المقضي فيه.

وان صدور الحكم القضائي الذي يكون منطوقه إلغاء الترقيم المؤقت من حساب عقار غير مطالب به لحساب المعني وفائدته وهذا يترتب عليه عملية الشهر أمام المحافظة العقارية التابع لها العقار إقليميا.

حيث تتم اجراءات الشهر وفق اجراءات قررها المشرع الجزائري على ان تتم من طرف من لهم الصفة ضابط عمومي (موثق أو محضر قضائي) أو مدير أملاك الدولة².

¹ تراجع في ذلك المواد (888 و 270 – 290)، قانون (90/08) مرجع سابق .

² التعلية (2316)، مرجع سابق، ص 2 .

المطلب الأول

شهر الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية

ان حصول المعني على حكم المحكمة الإدارية الممهور بالصيغة التنفيذية يتبعه عملية إشهار الحكم من اجل إتمام الإجراءات الخاصة وتكون بدايتها بإيداعه لدى المحافظة العقارية التي تتولى عملية شهر الحكم والتأشير عليه في البطاقة العقارية.

وحتى لا يلتبس الأمر لابد من توضيح ان الحكم الإداري الممهور بالصيغة التنفيذية الذي يكون محور منطوقة هو إلغاء قرار إداري، يمكن لمن له مصلحة استئناف الحكم أمام مجلس الدولة كدرجة عليا وهذا لان تقسيم القضاء الإداري يعتمد على مستويين¹.

وقد أوردنا في هذا المطلب مسألة الاستئناف لما لها اثر في عملية الشهر وهذا ما تطرقت له من خلال تفصيل الذي سوف نحاول البحث فيه من خلال تقسيم إلى فرعين، الفرع الأول الذي نتناول فيه إيداع الحكم والفرع الثاني نتناول فيه إجراءات الشهر الحكم.

الفرع الأول: إيداع الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية

ويتم الإيداع الأحكام القضائية لدى المحافظ العقاري ويكون عن طريق ضابط عمومي (موثق، محضر قضائي) أو مدير أملاك الدولة وهذا وفق الإجراءات التي جاءت في نص المادة (41) من المرسوم (63/76)² الذي سبق ذكره في عملية إيداع العريضة الافتتاحية وهذا العملية تبدأ بقاء الإشهار في سجل خاص ممسوك من طرف قسم الإيداع.

حيث ان دعوى القضائية المراد من خلالها تسوية العقار غير مطالب به هي دعوى القضاء الإداري متمثل في دعوى إلغاء الترقية المؤقت والتي تنتهي بصدور حكم محكمة الإدارية والقاضي بقبول الدعوى ويمكن ان يكون الحكم القضائي في منطوقة لصالح المدعي وهناء يكون المحافظ العقاري أمام تغيير في مركز قانونية بهذا الحكم الإداري.

¹ لبيض ليلي، مرجع سابق.ص.289.

² تراجع في ذلك المادة (41) من المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

فهنا يمكن ان يكون التغيير يمس الوحدة العقارية من ناحية المالكين أو تغيير يمس العقار من حيث الحدود أو المساحة ويمكن إضافة وثائق أخرى، وثيقة قياس أو قرار التجزئة الأراضي.

يقوم المحافظ العقاري باستلام نسختين ويتم التصديق على الإيداع وبعد التأكد منها حسب ما سبق يقوم بتسليم احد النسختين إلى مودع طلب الإشهار، أمام النسخة أخرى يتم الاحتفاظ بها في المحافظ العقارية.

والجدير بالذكر ما جاءت به التعليمية (2316)¹ جاءت توضح مأل شهر العريضة الافتتاحية في حالة الإيداع الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية من خلال شطب الدعوى وهذا وفق النقاط التالية: "

شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر قبل آخر درجة :

كما تشطب الدعوى بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية أو القرار القضائي الصادر عن المجلس القضائي في حالة ما إذا لم يستأنف الأول ولم يطعن بالنقض في الثاني.

بمعنى يمكن إشهارهما بالمحافظة العقارية سواء كان هذا الحكم أو القرار، حسب الحالة قضي بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري (مثال قضي بإلغاء حق الملكية لشخص وأقرها لآخر) أم لا (مثال : قضي برفض الدعوى)، ففي الحالتين السابقتين يقدم الحكم أو القرار للإشهار بالنسبة للمثال الأول من اجل تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة، وبالنسبة للمثال الثاني من اجل شطب الدعوى وإزالة القيد الثقل به العقار."

¹ يراجع في ذلك البند رقم 8-2 من التعليمية(2316)، مرجع سابق، ص 4 .

"واعتمادا على ذلك فان المحافظ العقاري عند تسطير الدعوى بالأحمر يجب ان يأخذ بمايلي:

1.2.8 حالة حكم أو قرار قضائي قضي بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري ممهور بالصيغة التنفيذية :

أ) في حالة حكم محكمة إدارية ملحق بشهادة عدم الاستئناف، أو حكم صادر عن محكمة عادية ملحق بشهادة عدم الاستئناف أو قرار صادر عن مجلس قضاء ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض . في هذه الحالة يودع الحكم في نموذج ا ع رقم 6 من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق) أو مدير أملاك الدولة ويخضع كما سبق لأحكام المادة 41 السالفة الذكر، بإشهار تشطب الدعوى .

ب) في حالة حكمة إدارية غير ملحق بشهادة عدم الاستئناف أو قرار صادر عن مجلس قضاء غير ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض . وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ في هذه الحالة يودع الحكم في نموذج ا ع رقم 6 من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي او موثق) أو مدير أملاك الدولة ويخضع أيضا لإحكام المادة (41) السالفة الذكر وبإشهاره لا تشطب الدعوى الأصلية، بل تنقل عقد التأشير في البطاقات الجديدة.

بطبيعة الحال يتعذر على المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء مع وجود أمر قضائي مبلغ أو مشهر يقضي بوقف تنفيذ الحكم المراد إشهاره .¹.

الفرع الثاني : إجراء الشهر الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية

ان حرص المشرع الجزائري على التأكد من هوية الأشخاص وكل ما يتعلق بالعقار من خلال عملية إشهار محتوى حكم المحكمة الإدارية الممهور بالصيغة التنفيذية وهذا حتى لا ينجر عن عملية الشهر أي خطأ.

¹ يراجع في ذلك البند رقم 8-2-1التعليمية (2316)، مرجع سابق، ص5 .

ان عملية الإيداع تعتبر بداية عملية الشهر الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية لان بعدها يقوم المحافظ العقاري ومن اجل تثبيت عملية الإشهار المراد القيام بها بالتدقيق في الأطراف وهوية الأطراف وهذا ما نصت عليه المادة (22) من الأمر (74/75)¹ " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من اجل الإشهار .

وسيحدد مرسوم كفيات تطبيق هذه المادة ."

من خلال نص المادة 22 المذكور أعلاه نجد ان المرسوم (63/76)² في نص المادتين (62) و(63) قد أكد على هوية الأطراف وما يلزم ذكره سوء كانت أشخاص طبيعية أو معنوية ... الخ.

أما ما نصت عليه المادة (66) المرسوم (63/76) المذكور اعلاه بخصوص عملية إشهار الحكم التي تلزم ان يكون عملية الإشهار العقار من خلال القسم المساحي ومجموعة الملكية مع تعيين البلدية التي يقع فيها مع المخطط وما يحتوي عليه من عملية مسح الأراضي. ومما سبق بيانه فان هذا الأمر مرهون بالآجال من اجل إتمام الإشهار التي نوهت إليها المادة (66) من المرسوم المذكور أعلاه ولقد جاءت المادة (99فقرة 3) من نفس المرسوم تحدد أجال شهر الحكم النهائي لدى المحافظ العقارية التي حددت أجل لقرارات القضائية النهائية ب شهرين من اليوم الذي صارت فيه نهائية ليتم بعدها التأشير على البطاقة العقارية .

ان عملية التأشير تكون مطابقة لعملية التأشير التي تتم بإشهار العريضة الافتتاحية طبقا لنص المادة (106) و(106) من المرسوم أعلاه المذكور أعلاه وهذا في قبول الشهر أو رفضه أو في حالات التصحيح للأخطاء التي تعترى عملية الإشهار وهذا ضمن نفس الآجال.

¹ تراجع في ذلك المادة (22) من الأمر (74/75)، مرجع سابق .

² تراجع في ذلك المواد(33 و 62 و 63 و 66 و 99 فقرة 3 و 107 و 106) من المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

ويجب على المحافظ العقاري ان يؤشر على البطاقة العقارية بطريقة مقروءة واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما التجديد فيكون بالحبر الأحمر الذي لا يمحي وهذا لتفادي الأخطاء التي يمكن ان تقع كما يمنع أي زيادة أو نقصان وكشط وغلط وهذا نص بموجب نص المادة(33) المرسوم (63/76)¹.

وهنا يجب التذكير ان قرارات المحافظ العقاري الراضية للإيداع والإشهار² يجب ان تبلغ للمعني أو من يقوم بعملية الإشهار طبقا لأحكام المادة (107) من المرسوم أعلاه.

وبما ان قرار الرفض قرار إداري مصدره موظف إداري فهو معرض للطعن فيه أمام الجهة القضاء الإداري المختص في النظر في تسبيب القرارات الإدارية وفق عيوب المقرر قانون في مثل هذه الحالات والدعوى تكون دعوة إلغاء مقرر الرفض الإشهار طبقا لما جاءت به المادة (24) من الأمر(74/75)³ " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة".

وبهذا تكون عملية إشهار الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية الخاص بإلغاء الترقيم المؤقت في حساب العقارات غير مطالب به التابع للقسم مساحي معين ومجموعة ملكية أو جزء من مجموعة ملكية مع تحديد للمساحة بشكل دقيق والحدود وتحويلها باسم المعني ولفائده.

¹ تراجع في ذلك المواد (33,107) المرسوم (63/76)، مرجع سابق

² حويزق عثمان، مرجع سابق، ص 307- 319 .

³ تراجع في ذلك المادة (24) من الأمر (74/75)، مرجع سابق .

المطلب الثاني

الآثار المترتبة على إشهار الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية

ان عملية إفراغ محتوى حكم المحكمة الإدارية الممهور بالصيغة التنفيذية من خلال عملية إشهاره وقيده في البطاقة العقارية الخاص بالعقار محل النزاع تعطي للمعني أحقية و اسبقية على من يأتي بعده لان الأمر أصبح يتعلق بتنفيذ سند قضائي نهائي.

ومن خلال الرجوع إلى دور المحافظ العقاري الذي يكون له دور أساسي في عملية الإشهار إلى غاية ترقيم العقار ترقيما نهائيا.

والجدير بالذكر أن التأشير عن البطاقة العقارية التي تعتبر آخر إجراء في عملية إشهار الحكم القضائي النهائي يقابله إشهار العريضة الافتتاحية الذي قام به المعني من اجل أعلام الغير ان العقار محل نزاع ومن اجل شطب العريضة الافتتاحية حتي يتم التأشير على البطاقة العقارية وهي غير مثقلة بالعريضة الافتتاحية، وهذا ما أورده التعليم (2316)¹ وهذا ما عبرت عليه بعنوان شطب الدعوى وهذا وفق إجراءات معينة وإذا تخلفت احدها يبقي العقار مثقل بالعريضة الافتتاحية وهذا ما سوف نعالجه فيما لفرع الأول ونترك الفرع الثاني للحديث عن المديرية المتدخلة في عملية التسوية العقار.

الفرع الأول: شطب العريضة الافتتاحية

ومن اجل شطب العريضة الافتتاحية لابد من إتمام إجراءات إشهار حكم أو قرار قضائي قضى بتغيير مركز قانونية للحق العيني العقاري الممهور بالصيغة التنفيذية، وبما ان الحكم المراد إشهاره هو حكم محكمة إدارية قاضي ب إلغاء الترقيم المؤقت في حساب عقار غير مطالب به إلى عقار باسم المعني لفائدته وهذا وفق قسم مساحي ومجموعة ملكية أو جزء من مجموعة ملكية مع تحديد المساحة والحدود وتابع إلى أي منطقة.

¹ التعليم 2316 ، مرجع سابق .

حيث ان صدور الحكم يفتح باب الاستئناف إلى مجلس الدولة وهذا لمن يهمله الأمر وهذا خلال شهرين من تاريخ التبليغ عن طريق محضر قضائي طبقاً لنص المادة(949) و(950) من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية¹. وعند انتهاء الآجال يكون للمعني الحق في طلب شهادة عدم الاستئناف والاحتجاج بها من اجل شطب الدعوى هذا من جانب ومن جانب آخر نجد أن عملية إشهار حكم قضائي النهائي يمكن لمن يريد أن يغفل عملية الشطب العريضة الافتتاحية وهذا من خلال إغفال عملية التبليغ التي تكون للأطراف الدعوى من أجل فتح باب الاستئناف لمن يهمله الأمر وعندها نكون أمام شهادة عدم الاستئناف.

أ (في حالة دفع ملحق بشهادة عدم الاستئناف وبها يتم التأشير على البطاقة العقارية بشطب الدعوى من لتصبح غير مثقله به.

ب (في حالة عدم دفع ملحق بشهادة الاستئناف هنا تبقى البطاقة العقارية مثقلة بعريضة الافتتاحية.

حيث يقوم المحافظ العقاري في كلا الحالتين بإتمام الإجراءات وفق نموذج ا ع رقم 6 وهذا من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق).

والجدير بالذكر ان من آثار إشهار الحكم النهائي لابد من إعلام الجهات الإدارية التي لها علاقة بتأسيس السجل العقار وهذا الأمر ينجر عنه تغيير طبيعة العقار من عقار غير مطالب به إلى عقار باسم المعني ولفائدته وهذا ما سوف نتطرق له في الفرع الثاني.

¹ تراجع في ذلك المواد(949,450) من قانون (069/08)،مرجع سابق .

الفرع الثاني: الآثار المتعلقة بطبيعة العقار غير مطالب به

من الطبيعي ان لا تنتهي عملية إشهار الحكم النهائي وهذا بتطهير العقار من حساب العقارات غير مطالب إلى حساب المالك الجديد من خلال تقيده في البطاقة العقارية إلى غاية صدور دفتر العقاري ألا بعد قيام السيد المحافظ العقاري بمراسلة كل من المديرية مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة التي تكون قد اعترضت على تسوية الإدارية وهذا ما تحدثنا عليه في المبحث الثاني في الفصل الأول وعلى أثرها تكون جميع المراحل قد انتهت وأصبح للعقار دفتر عقاري يثبت بها ملكيته وهذا ما سوف نحاول ان تطرق له.

أولاً: مراسلة مديرية مسح الأراضي

يلخص دور مديرية مسح الأراضي في الرد على مراسلة المحافظ العقاري الذي يقوم مباشرة وخلال 08 أيام الموالية من تاريخ استلامه التحقيقات المنجزة من طرف المحافظ العقاري وهذا من اجل قيام مصالح مسح الأراضي بتحديد وضعية العقار المطالب بإشهار وفق حكم قضائي نهائي وهذا بالنظر في السند ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكور في السند أو العناصر الواردة في صلب السند لاسيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها وهذا بالاستعانة بالخبرة المنجزة والمصادق عليها من طرف المحكمة الإدارية ويكون الرد خلال مهلة شهر واحد¹.

والجدير بالذكر ان المستندات المحتج بها لتسوية العقار غير مطالب بها يمكن ان تتعلق بجزء من مجموعة ملكية فهناك يكون على صاحب الطلب التسوية باستخراج وثيقة قياس من قبل خبير بسعي من المعني بالأمر وعلى نفقته وهذا خلال نفس الأجال شهر واحد مع التوضيح انه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية فانه يبقى مرقم في حساب العقار غير مطالب به.

¹ تراجع في ذلك المادة (99) المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

ثانيا: يصبح للعقار مالك يسمى العقار باسمه ويؤشر بهذا على البطاقة العقارية ويكون له حق التصرف في العقار من خلال ما خوله له المشرع بالبيع والهبة واستخراج شهادة المطابقة ورخص البناء وغيرها من التصرفات التي تكون للمالك الحق فيها.

ثالثا: حجية المطلقة التي يكتسبها الحكم القضائي النهائي في مواجهة الغير من خلال حق مثبت وهذا من خلال قيد الموجود في البطاقة العقارية وهذا عند محاولة طلب معلومات عن العقار من الغير.

حيث ان تاريخ القيد له حجية في مواجهة الغير عند حدوث تنازع أمام المحافظ العقاري ولهذا نجد ان تأكيد المشرع على عملية الشهر العريضة الافتتاحية التي يقوم المحافظ العقاري عند صدور الحكم النهائي باحتساب المدة الآجال بتاريخ رجعي من اجل اتمام الإجراءات الترقيم النهائي.

خلاصة :

ان عملية التسوية العقار غير مطالب به قضائيا يعتمد أساس على رفع دعوي قضائية أمام المحكمة الإدارية المختص إقليميا وهذا من اجل الطعن في الترقيم المؤقت للعقارات غير مطالب بها وهذا بعد نفاذ إجراءات التسوية الإدارية وتمكن المعني من رفض طلب التسوية .

حيث أنّ المعني الحق في اللجوء للقضاء برفع دعوى الإلغاء قرار المحافظ العقاري وهذا وفق اختصاص إقليمي، ويتبع رفع الدعوى العديد من الإجراءات الشكلية العامة تخص رفع الدعوى عموما وإجراءات شكلية تخص رفع دعوى ترقيم خصوصا سوء كان الترقيم مؤقت أو نهائيا.

وهذا ما حولنا تسليط الضوء عليه من خلال تحديد الجهة القضائية المتخصصة منه إلى نوع دعوى التي يجب رفعها، ومما سبق نجد ان الدعوى ترفع أمام القضاء الإداري وهي دعوى إلغاء قرار ترقيم مؤقت في حساب العقارات غير مطالب بها وهذا طبقا لما جاء به قانون المالية 2018 وما واضحة التعلية (4060)، وهذا من خلال نموذج العريضة الافتتاحية ا ع 06 وما تحويه من تفاصيل حول أطراف الدعوى ووضعية العقار المراد رفع دعوى الإلغاء.

حيث ان رافع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري ملزم تحت طائلة رفض الدعوى شكلا في حالة تخلف إجراء شهر العريضة الافتتاحية التي تكون قد تم تسجيلها أمام المحكمة الإدارية وتحديد رقم قضية وتاريخ جلسة المقيدة ليتم بعدها عرضها أمام المحافظة العقارية المختص إقليميا وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال ما تبينه في الأخذ بنظام الشهر العيني وتتبع العقار من خلال التأشير على البطاقة العقارية في أي يدا كانت.

حيث ان إشهار العريضة الافتتاحية تتم وفق إجراءات قانونية أمام المحافظ العقاري وهذا من خلال إيداع نسختين من عريضة الافتتاحية ودفع رسوم التسجيل الإشهار وتتم هذه العملية بقيد العريضة الافتتاحية في البطاقة العقارية مع الاحتفاظ بأحد النسخ والأخرى تسليم المعني أي النسخة الثانية من اجل تقديمها أمام محكمة الإدارية في أول جلسة وهذا خلال 15 يوما وفي حالة تأخير التأشير عن النسخة يقوم بالاحتجاج بوصل التسليم.

حيث يقوم القاضي الإداري بعد النظر في الجوانب الشكلية للدعوى بالإلغاء بالنظر في الموضوع الذي يقوم بالتحري في مدي حجية الوثائق المقدمة من اجل أثبات حقه وإذا تعذر عن القاضي ذلك قام بالاستعانة بخبير مختص¹ في العقار وفق جدول الخبراء الموجود لدي المحكمة الإدارية الذي يقوم بدوره وفق ما طلب منه في ديباجة الحكم المحكمة الإدارية لينتهي في الأخير برفع دعوى الترجيع و صدور حكم نهائي ممهور بالصيغة التنفيذية يقضي بإلغاء الترقيم المؤقت في حساب العقار غير مطالب به وإعادة تسجيله باسم رفع الدعوى ولفائده وفق القسم المساحي ومجموعة ملكية ومساحة وحدود وموقع العقار.

حيث ان صدور الحكم المحكمة الإدارية يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية تصاحبه عملية إشهاره أمام المحافظ العقاري ، ما يميز هذه المرحلة من الإشهار هو ان المحافظ العقاري ملزم بتدقيق في كل كبيره وصغيره في منطوق الحكم الإداري وله ان يطلب أي وثيقة من شأنها اتمام عملية الإشهار والتأشير بهذا على البطاقة العقارية خاصة وثيقة قياس في الحالات التي يكون فيها العقار جزء من مجموعة ملكية .

والجدير بالذكر ان المحافظ العقاري ملزم بتتبه المعني بان العقار متقل بقيود خاصة العريضة الافتتاحية التي تم تسليط الضوء عنها من خلال كيفية شطب العريضة الافتتاحية من عدمه.

أيضا ويقوم بمراسلة مديرية المسح الأراضي من اجل القيام بتعديل الوثائق المسحية باسم المعني والمطابقة بين ما عند المحافظ العقاري وما تملكه من مخططات عند مسح الأراضي.

حيث ان المحافظ العقاري بعد هذا يقوم بتمكين المعني من دفتر عقاري خاص به يحمل ترقيم نهائي وفق قسم مساحي ومجموعة ملكية ومساحة وحدود معينة وفق موقع محدد.

¹ حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 327-234.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع البحث والمتمثل في التسوية الإدارية والقضائية للعقارات غير مطالب به ومن خلال محاولتنا الإجابة على الإشكاليات التي يمكن ان تعترض عملية التسوية فقد تطرقنا للبحث من خلال فصلين أولا سلطنا الضوء على التسوية الإدارية والفصل الثاني تطرقنا إلى التسوية القضائية ولقد كان هدفنا من خلال دراستنا هو تحويل العقارات من حساب العقارات غير مطالب به الذي يحمل ترقيا مؤقتا هذا طبقا لما جاءت به التعليمات الوزارية (4060) الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية.

ومن خلال محاولة تسليط الضوء على ما قام به المشرع الجزائري من إصلاحات تمس تسوية العقارات التي لا يظهر أصحابها عند مرور فرقة المسح أثناء عملية المسح والى غاية إيداع الوثائق المسحية في المحافظ العقارية، وهذا راجع للعديد من العوامل منها ما هو صادر من الهيئات الإدارية المتدخلة في عملية المسح كالولاية بصفاتها هي من تقرر بداية عملية المسح وكذا البلدية كونها هي التي تمثل المناطق التي سوف تمر بها فرقة المسح وأيضا مديرية المسح والمديرية الولائية للحفاظ العقاري خاصة المديرية التابع لها إداريا المحافظ العقارية ومديرية أملاك الدولة ويتمثل التقصير خاصة في الأعلام والإعلانات الموجه للجمهور، والذي ينبغي ان يكون بكل الوسائل التقليدية والالكترونية وحتى بتوجيه رسائل نصيه خاصة لمن تكون عناوين أرقامهم بمحيط المناطق المراد مسحها وأيضا باختيار موظفين لهم خبره بمسائل العقار ولهم علاقة بالمناطق المعنية بعملية المسح.

ومن جانب آخر نري ان نقص الثقافة القانونية لدي المواطن البسيط الذي يري ان كل تصرف من الدولة، هي عبارة عن عملية تسلط الدولة على أملاكهم ويقيد تصرفاتهم في أملاكهم العقارية من خلال ما تسلطه الدولة من خلال الضرائب على عملية البيع الشراء أو الهبة وغيرها من التصرفات و التي تسلطها الدولة مما يخلق نوع من التهرب في الإدلاء بتصريحاتهم أثناء مرور فرقة المسح وأيضا عدم العلم بتاريخ مرور فرقة المسح وأيضا عدم العلم بالمقرات التي يتواجد فيها فرقة المسح خاصة إذا تم تعيين المكتب خارج مقر البلدية .

وما يمكن ان يطرأ على الشخص الطبيعي من عوارض الغياب كالسفر والمرض ونقص الأهلية و المالك على المشاع كمشاكل الإرث والمنازعات التي يمكن ان تدوم طويلا مع ما يمكن ان يظهر من عوارض آخري تمس الأشخاص الاعتبارية من خلال التملك على الشيوخ وأيضا حل التعاونيات وإجراءاتها وإفلاس الشركات وحلها قضائيا ومن تأخذه من وقت ، كل هذه العوامل وغيرها التي لا يحمل المقام إلى سردها.

وعليه فقد عمد المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية 2018 و التعلية (4060) الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بالتسوية الإدارية العقارات المرقمة في حساب عقارات غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي وهذا من اجل إيجاد تسوية إدارية والتي جاءت لشرح المادة(89) من قانون المالية 2018 المعدل للمادة (23) مكرر من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بعد العديد من الانتقادات والكم الهائل من القضايا على مستوى المحاكم الإدارية والتي وجهت لنص المادة (67) من قانون المالية 2015 الذي استحدثت المادة (23) مكرر من الأمر (74/75) والتي نصت على الترقيم النهائي للعقارات غير مطالب بها باسم الدولة.

ان الذي جاء به المشرع الجزائري من خلال ما سبق كان له الأثر الطيب في محاولة معالجة العقارات غير مطالب بها إداريا من خلال العديد من النقاط التي نوردتها على النحو التالي:

1- فقد أولى عناية كبيره من خلال محاولة حماية أملاك الخواص مفترضة حسن نية على عكس قانون المالية 2015 الذي جعل كل الأملاك غير مطالب به تؤول للدولة وهذا يعتبر تعسف في استخدام السلطة الإدارية.

2- ادخل ترقيم مؤقت جديد من خلال المدة الزمنية 15 سنة من تاريخ مرور فرقة المسح و التي تعتبر متماشية مع فكرة التقادم المكسب وهذا عكس ما أورده المادة (14) و(13) من المرسوم (63/76).

3- ومما يجدر الإشارة إليه ان مدة الترقيم المؤقت مدة 15 سنة تشمل كلا من الوثائق الرسمية المشهر وغير مشهر وكذي التي تم اعتماد الحيابة الفعلية. وبهذا كان على المشرع ان يفرد هذه الحالة بمادة قانونية مستقلة حتى يؤسس لها من خلال سن قوانين مشابهة.

4- فتح باب الاعتراضات وتحديد الجهات الإدارية المسؤولة وأيضا المتدخلة من خلال تقليصها وجعلها محصور بين كلا من:

- مديرية المحافظة العقارية في معالجة الاعتراضات المقدمة بمستندات مشهر.
 - مديرية اللوائية للحفظ العقاري في معالجة الاعتراضات بسندات غير مشهر أو المقدمة على أساس الحيابة الفعلية.
- وهذا يتم وفق اجل قانونية محدد وهي 8 أيام من تاريخ استلام الاعتراض وهذا بمراسلة كلا من مديرية أملاك الدولة ولها اجل شهرين للرد عن احتمال وجود أملاك وطنية من عدمها وهذا وفق ردود واضحة قانونيا ودون لبس . وتقوم بمراسلة مديرية اللوائية للمسح الأراضي العام من اجل الوقوف على مدي تطابق المستندات وما يوجد من مخططات لدي مديرية المسح العام.

5- تقوم كل مديرية وهذا وفق اختصاصها بالرد على الاعتراضات إما بالقبول أو بالرفض وهذا من خلال ما تجمعته من معلومات على العقار المعني بطالب التسوية.

6- في حالة القبول تقوم المحافظ العقاري إذا كان الملف على مستواه بالقيام بالترقيم النهائي باسم المعني لفائدته ومراسلة مديرية المسح من أجل مطابقة المعلومات وما عندها ولكن إذا كان معالجة الملف على مستوى المدير الولائي للحفظ العقاري فيقوم بمراسلة المحافظ العقاري من أجل ترقيم العقار ترقيماً نهائياً وباسم صاحب الطلب لفائدته وهذا مع التأشير بهذا على البطاقة العقارية.

7- في حالة رفض الطلب تقوم الجهة المسؤولة بتبليغ المعني بمقرر الرفض مع التسبب وللمعني اللجوء للقضاء من خلال ما نصت عليه المادة (16) من المرسوم (63/76)

وعليه نجد ان الذهاب إلى أروقة المحاكم ضرورة لا بد منه وهذا الأمر راجع للعديد لأسباب خاصة تتمثل في عدم وجود الثقة بين كلا من المواطن والإدارة وهذا الأمر ولد فراغ كبير في محاولة التسوية الإدارية، أو عدم وجود الكفاءات الجيد من خلال اللجان التحقيق الميدانية أو ذهب المواطن مباشرة للقضاء وهذا تهرب من بيروقراطية الإدارة.

وقد حاولنا ان نقدم الإضافة من خلال محاولة تسليط الضوء في الفصل الثاني للإجابة على كيفية تسوية العقارات غير مطالب به أثناء أشغال المسح قضائياً وهذا في الوقوف على الجهة القضائية المتخصصة من خلال الاختصاص النوعي ومنه اتجهنا إلى الاختصاص الإقليمي و ضد من ترفع الدعوى وما هي نوع الدعوى وهذا ما سوف نحاول ذكره كنقاط أساسية في رفع الدعوى كالتالي:

1- الجهة القضائية المتخصصة هي القضاء الإداري كون ان الدعوى مواجه لإلغاء قرار المحافظ العقاري والمتمثل في إدراج العقار ضمن الترقيم المؤقت لحساب العقارات غير مطالب به تحت رقم مساحي ومجموعة ملكية وحدود معينة وموقع.

- 2- الدعوى هي دعوى إلغاء القرار الإداري ضد كلا من:
- وزير المالية ممثل في مدير أملاك الدولة لولاية الوادي.
 - هيئة إدارية، ممثلة في شخص مديرها الكائن مقرها بالوادي .
 - وزير المالية ممثل في مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي.
 - هيئة إدارية، ممثلة في شخص مديرها الكائن مقرها بالوادي.
- 3- القيام بجميع الإجراءات وفق ما دالت عليه المواد (13) و(14) و(15) و(800) و(801) ما يلها من اجراءات شكلية وموضوعية.
- 4- القيام بكتابة العريضة الافتتاحية وفق نموذج ا ع 6 طبقا لما جاءت به التعليمات (2316) المؤرخ في 25 /02/ 2019 الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- 5- القيام بإشهار العريضة الافتتاحية بعد تسجيلها أمام المحكمة الإدارية وهذا أمام المحافظ العقاري وفق اجراءات بدية بالإيداع إلى الرد عن الإيداع بالقبول أو الرفض.
- 6- يقوم المحافظ العقاري عند القبول بالإشهار بالتأشير بهذا على البطاقة العقارية الذي يعتبر بمثابة قيد ويبقى العقار مثقل بالعريضة الافتتاحية إلى غاية طلب الشطب.
- 7- يقوم المعني بدفع العريضة المشهر إلى المحكمة الإدارية وألا رفضت الدعوى شكلا وهذا خلال 15 يوما من إيداع العريضة الافتتاحية ولكن عند تأخر التأشير عليها يقوم من له المصلحة بتقديم وصل الإيداع من اجل التأكد من عملية الإشهار.
- 8- يقوم القاضي في الفصل في دعوى إلغاء بعد قيامه في النظر في الأمور الشكلية بان يقضي في الموضوع بحكم تمهيدي بنذب خبير عقاري مختص من اجل الانتقال إلى العقار ومراجعة الوثائق.

9- ان قيام الخبير بالمهمة المنوط به يتبعها دعوى ترجيع أمام نفس الجهة مصدرة الحكم التمهيدي وهذا من اجل المصادقة على الخبرة المنجزة والحصول على الصيغة التنفيذية.

10- صدور الحكم القضائي النهائي أي حكم المحكمة الإدارية الممهور بالصيغة التنفيذية وهذا بمثابة الحصول على سند قضائي يمكن إشهارة أمام المحافظ العقاري والحصول على دفتر العقاري ولكن وفق نقاط التالية:

- إشهار الحكم الإداري النهائي أمام المحافظ العقاري ويكون هنا أما منقل بالعريضة المشهر وهذا عندما يكون الطلب المقدم من عند احد الضباط العموميون لا يحتوي على شهادة عدم الاستئناف ولكن عندما يكون مرفق بشهادة عدم الاستئناف فانه يكون غير منقل بالعريضة لافتتاحية لأنه يتم شطبها.
- القيد الذي يعطي لمن أصبح العقار له حجية مطلق و هذا بان يتحول من عقار غير مطالب به إلى عقار باسم المعني ولفائدته.
- مراسلة مديرية المسح من اجل مطابقة الوثائق التي لها وتدقيق فيها وهذا لأنه يمكن ان تكون القطعة المراد تسويتها تشمل جزء من مجموعة ملكية وهذا يتطلب وثيقة قياس وتكون على عاتق المعني.

المراجع

والمصادر

قائمة المراجع و المصادر :

*النصوص القانونية و التنظيمية

1-الأوامر و القوانين :

- 1 - الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 1975/12811، الجريدة الرسمية عدد 92، سنة 1975.
- 2 - الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بمهنة التوثيق، ملغي بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14.
- 3 - القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، سنة 2015.
- 4 - القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 الجريد الرسمية عدد 76، سنة 2017.
- 5 - قانون المدني الجزائري الامر رقم 75/ 58، سنة 1975.
- 6 - القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريد الرسمية 49، سنة 1990.
- 7 - القانون رقم 09/08 المؤرخ :2008/02/29 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21.
- 8 - قانون 18/18 المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية 2019 ، الجريدة الرسمية عدد 79.
- 9 - مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، يعدل ويتمم المرسوم 63/76، الجريدة الرسمية رقم 34 بتاريخ 1993/05/23.
- 10 - المرسوم : 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمرسوم 234/89 المؤرخ في : 1989/12/09.
- 11 - المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد :30، سنة 1976.

12 - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري،
الجريدة الرسمية عدد 30، سنة 1976.

13 - المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 يتضمن تنظيم المصالح
الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

2- التعليمات:

1 - التعليمات رقم 16 المؤرخ في 24/05/1998 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة
المالية.

2 - التعليمات 4060، المتعلقة بالتسوية الإداري للعقارات غير مطالب بها أثناء أشغال
المسح الأراضي المؤرخ في 05/04/2018 الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية،
وزارة المالية.

3 - التعليمات رقم 2316 ، المتعلقة بإشهار عقاري- الدعاوي القضائية ، المؤرخ في
25/02/2019 الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية.

4 - المذكرة رقم 4618، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجل في
حساب مجهول -الموجود بشأنها سندات غير مشهر-المؤرخة في 04/09/2009 الصادره
عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

5 - المذكرة رقم 2421، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجل في
حساب مجهول -الموجود بشأنها سندات مشهر-لمؤرخة في 03/05/2003 الصادر عن
المديرية العامة للأملاك الوطنية.

6 - المذكرة رقم 4618، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجل في
حساب مجهول -الموجود بشأنها سندات غير مشهر-المؤرخة في 04/09/2009 الصادره عن
المديرية العامة للأملاك الوطنية.

7 - المذكرة رقم 7176 المؤرخ في 04/10/2020 من المديرية العامة للأملاك الوطنية
التي جاءت رد على استفسار من طرف الحفظ العقاري لولاية الوادي.

*المراجع

1- الكتب :

- 1-بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى - نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008.
- 2-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه ، الجزائر، 2002.
- 3-عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، طبعة معدلة طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية 2008، جسور للنشر والتوزيع .
- 4-عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعة الإدارية النظام القضائي الجزائري، الدعوى الادارية جزء2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 5- محمود عبد العزيز والمرحوم حاج علي سعيد، اجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري ، منشورات بغدادي، 2011/2012.
- 6-مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، جزء1.
- 7-نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر .
- 8-ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية 2015.

2- الرسائل الجامعية:

- 1-بن عمار زهره، دور المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري مذكره ماجستير، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011.
- 2-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 3-عمار عوابدي، المسح العقاري وإشكالات القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، افريل 2006.
- 4-حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه ، جامعة يحي فارس المدينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018/2019.
- 5-لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، جامعة محمد خيضر بسكرة 2011-2012.

- 6- خالد رامول، المحافظ العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة البليدة.

الفهم ريس

الفهرس

| الصفحة | العنوان |
|--------|---|
| (1) | مقدمة |
| (9) | الفصل الأول: التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح |
| (10) | المبحث الأول: الشروط الموضوعية لتسوية العقار غير المطالب بها |
| (11) | المطلب الأول: الإطار القانوني للعقارات غير مطالب بها |
| (12) | الفرع الأول: وضعية العقار أثناء عملية المسح |
| (13) | الفرع الثاني: الترقيم المؤقت كإجراء أولى |
| (16) | المطلب الثاني: الاعتراضات الواردة على الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها |
| (16) | الفرع الأول: السندات المشهورة المدعمة لطلب الاعتراض |
| (18) | الفرع الثاني: السندات غير المشهورة المدعمة لطلبات الاعتراض |
| (18) | الفرع الثالث: الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية |
| (20) | المبحث الثاني: الجهات الإدارية المعنية بتسوية العقارات غير مطالب بها |
| (21) | المطلب الأول: دور المحافظ العقاري في تسوية العقارات غير المطالب بها |
| (22) | الفرع الأول: وضع الملف على مستوى المحافظ العقاري |
| (24) | الفرع الثاني: المديرية المتدخلة في عملية تسوية |
| (27) | المطلب الثاني: دور المدير الولائي للحفظ العقاري في تسوية العقارات غير المطالب بها |
| (28) | الفرع الأول: وضع الملف على مستوى المدير الولائي للحفظ العقاري |
| (29) | الفرع الثاني: المديرية المتدخلة في عملية التسوية |
| (35) | الفصل الثاني: التسوية القضائية للعقارات غير مطالب بها أثناء المسح |
| (37) | المبحث الأول: اختصاص دعوى الإلغاء لتسوية العقار غير مطالب به |
| (38) | المطلب الأول: الشروط الشكلية والموضوعية لقبول دعوى الإلغاء |
| (38) | الفرع الأول: الشروط العامة لدعوى الإلغاء |
| (40) | الفرع الثاني: شروط خاصة بدعوى الإلغاء |
| (43) | المطلب الثاني: إشهار العريضة الافتتاحية لدعوى الإلغاء |
| (44) | الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية |
| (46) | الفرع الثاني: شروط متعلقة بالعقار محل النزاع |
| (49) | المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن رفع دعوى الإلغاء |
| (50) | المطلب الأول: شهر الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية |
| (50) | الفرع الأول: إيداع الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية |
| (53) | الفرع الثاني: إجراء الشهر الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية |
| (56) | المطلب الثاني: الآثار المترتبة على إشهار الحكم الممهور بالصيغة التنفيذية |
| (56) | الفرع الأول: شطب العريضة الافتتاحية |
| (58) | الفرع الثاني: الآثار المتعلقة بطبيعة العقار غير مطالب به |

| | |
|------|-------------------|
| (63) | الخاتمة |
| (70) | المراجع و المصادر |

ملخص

من اجل حماية مصالح الأفراد قام المشرع الجزائري بالأخذ بنظام الشهر العيني وهذا من خلال عملية المسح العام للأراضي وقد أستحدث الأمر (74/75) المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري الذي كان له دور كبير في الاحصاء العام للوعاء العقاري بغية الخروج من الوضعية غير المستقرة في المعاملات العقارية وقد دعم هذا التوجه العديد من المراسيم والتعليمات ومن أهم نتائجه الترقيمات التي يتميز به كل عقار على حدى.

غير ان عملية المسح قد اعترها الكثير من الصعوبات كان لها الاثر السلبي في معرفة أصحاب العقارات وافرز العديد من النزاعات العقارية التي أرهقت أروقة المحاكم والتي دفع بالمشرع الجزائري إلى سن العديد من المراسيم والتعليمات محاولا معالجة هذه الإشكاليات وكان قانون المالية سنة 2018 والتعليمة (4060) آخر هاته التعديلات وهذا من خلال نقل العقارات في حساب مجهولة الى حساب عقارات غير مطالب به أثناء المسح من خلال تسوية الإدارية والتخفيف عن المحاكم ومع هذا فان التطبيق غير سليم للتعليمة خاصة في معالجة الملفات المودعة التي تعتمد عن سندات غير مشهورة أو المقدمة على اساس الحيازة الفعلية في ظل عدم وجود إرادة جديّة من طرف الإدارة خاصة في عملية التحقيق الميداني دفع الكثير ممن تم رفض طلباتهم الذهاب إلى القضاء الإداري من خلال إلغاء الترقيم المؤقت من اجل الحصول على حقوقهم وهذا الأمر يحتاج إلى مراجعة عميقة في المراسيم والقوانين من اجل استقرار الوعاء العقاري.

Summary

In order to protect the interests of individuals , the Algerian legislator introduced the month-in-kind system , and this is through the process of general land surveying , and this was introduced by the introduction of Order 75/74 , which included the preparation of the general survey and the establishment of the real estate registry , which had a major role in the general census of the real estate container , and this was intended to get out of the precarious situation In real estate transactions , this trend has been supported by many decrees and instructions , and one of its most important results is the numbering that characterizes each property separately.

However , the survey process faced many difficulties that had a negative impact on the knowledge of real estate owners and resulted in many real estate disputes that exhausted the corridors of the courts , and this prompted the Algerian legislator to enact many decrees and instructions trying to address these problems. The Finance Law 2018 and Instruction 4060 were the last of these amendments. This is by transferring real estate in an unknown account to an unclaimed real estate account during the survey , and this is through an administrative settlement . Alleviating the courts. However , the application of the instruction is improper , especially in the treatment of deposited files that depend on unpublished bonds or submitted on the basis of actual possession in the absence of a serious will on the part of the administration , especially in the field investigation process. Many of those whose requests were rejected paid gold to the judiciary Administrative by canceling the temporary numbering in order to obtain their rights , and this matter needs a deep review of decrees and laws in order to stabilize the real estate base.