

المبحث الثاني : آليات إكتساب الملكية العقارية في ظل القانون الجديد

يهدف تدخل المشرع الجزائري إلى تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية من أجل إعداد وتسليم سند الملكية ، وسببه يكمن في العيوب التي نتجت عن عقد الشهرة الذي كان يتم إعداده على أساس التقادم المكسب والمحدث بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية ، (الجريدة الرسمية ، العدد 21 المؤرخة في 1983/06/04) ، لأن هذا العقد لا يتصف بالقوة الثبوتية التي تميز عقود الملكية العقارية ، وفي سبيل تدارك هذه النقائص التي شابت هذا المرسوم المذكور أعلاه ، عمد المشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما كانت طبيعته القانونية ، يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ، بموجب القانون 02/07 ، وبما أن هذا القانون يهدف إلى تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹.

وبناء عليه سنتناول توضيح هذا المبحث من خلال المطالبين التاليين :

المطلب الأول : مراحل و إجراءات معاينة الملكية وطلب فتح تحقيق عقاري

المطلب الثاني : إعداد وتسليم سند الملكية والمنازعات المتعلقة به

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 210

المطلب الأول : مراحل وإجراءات معاينة الملكية وطلب فتح تحقيق عقاري

منذ إلغاء المرسوم السابق والذي حل محله القانون 02/07 أصبح سند الملكية يسلم بعد إجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية ، يوجه من طرف الحائز إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا ، ويخضع تسليم هذا السند حسب القانون رقم 02/07 لمراحل وإجراءات معاينة الملكية وكيفية طلب فتح تحقيق عقاري¹.

وتعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري ، مسألة جوازية ، بمقتضاه يحق لأي شخص حائز بمفهوم المادة 823 وما بعدها من القانون المدني في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري ، أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 ولم تعكس الوضعية العقارية الحالية ، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للأماكن العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية².

وعليه سنفصل هذه المراحل والإجراءات من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : مراحل وإجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري

الفرع الثاني : طلب فتح تحقيق عقاري و إجراءات التحقيق العقاري والإعتراضات ومحاولة الصلح بين الأطراف

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 210

² حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 139

الفرع الأول : مراحل و إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري

هذا الإجراء يعتبر أداة لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوَّحة ، يتم وفق المقاييس المعتمدة في مسح الأراضي العام وهو يخضع لإجراءات صارمة في التحري والمعاينة من قبل مفتشي أملاك الدولة وتحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً.

إن المشرع يهدف أساساً من وراء هذه المراحل والإجراءات المستحدثة ، إلى تثبيت الملكية العقارية عن طريق إعداد سندات قانونية لها ، والتي من شأنها تحقيق عدة أهداف أخرى¹ ، نستخلصها فيما يلي :

- معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة .
- الإستجابة لتمويل مشاريع إستثمارية .
- تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961.03.01.

- تفعيل عملية المسح العام للأراضي .

تعتبر عملية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، عملية تقنية وقانونية محضّة وهي تتم تحت إشراف ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري ، وتستند بذلك مهمة التحقيق في العقار محل المعاينة إلى مفتش تابع لمصالح أملاك الدولة يكون مؤهلاً قانوناً وله دراية كافية بالمسائل ذات الصلة بالعقار².

فلقد أجاز القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، إجراء تحقيق عقاري بصفة فردية أو جماعية في إطار برنامج بناء أو تهيئة حضرية أو ريفية ، غير أن هذا الإجراء

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 251

² خديم البشير ، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوَّحة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس المدية ، 2013 ، ص 78.

لا يتم إلا وفقا لمراحل وإجراءات صارمة ، وهذا بهدف الحفاظ على حقوق كل من الدولة والغير على حد سواء .

كما أنه يمكن أن يفتح هذا التحقيق لفائدة الخواص والدولة والبلدية ، في حالة معاينة حق الملكية ، وفي الأخير يتم إعداد سند الملكية وتسليمه للعارض .

أما إذا أفضى التحقيق العقاري إلى إحتجاجات أو معارضات لا يمكن أن تسوى وديا، فإن الجهة القضائية المختصة هي التي تكون الفاصل بطلب من طرف المعني.

يحيل هذا النص إلى أحكام تنظيمية فيما يخص الآجال الممنوحة للأعوان المكلفين بسير إدارة التحقيق العقاري ، التي تتراوح على الأكثر خمسة أشهر من تاريخ العريضة تاريخ تسليم سند الملكية ، وكذا تحديد الشروط التقنية المتعلقة بإعداد المخططات ووضع المعالم ¹.

هذا القانون من شأنه أن يسمح بتوفير في أسرع وقت ممكن سندات ملكية ، ذات مصداقية وتكرس بصفة قانونية وضعيات شرعية لغرض تشجيع البناء ، خاصة السكن والنشاط الفلاحي وذلك بفضل دعم القروض الرهنية ².

كما يعتبر كعملية تمهيدية لمسح الأراضي العام ، من شأنه أن يسمح لاحقا بإقتصاد معتبر في الوقت عند سير عمليات المسح التي سوف تتم بأكثر سهولة بفضل هذا الإجراء .

¹ براهم بلهوارى فلة : أثر التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية (مذكرة ماستر) تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية ، 2012 ، ص 32.

² عزوري حازم : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري (مذكرة ماجستير) تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010 ، ص 109

الفرع الثاني : طلب فتح تحقيق عقاري و إجراءات التحقيق العقاري والإعترضات ومحاولة
الصلح بين الأطراف

01 - طلب فتح تحقيق عقاري : تنص المادة 04 من القانون 02-07 المذكور أعلاه

بقولها : " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار ، سواء
بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة
02 أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.
توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي
المختص إقليميا .

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم ."

وحددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008

المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، محتوى الطلب والوثائق
المرفقة به والتي تختلف بحسب ما إذا لم يكن للطالب سند ملكية أصلا (حائز) وهذا
ما يهمننا في هاته النقطة ، أو بيده سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961¹ ،
وإنما لمقتضيات الموضوع نذكر كلاهما.

وفيما يلي نتناول طلب فتح تحقيق عقاري بشيء من التفصيل على التوالي :

أولا : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية :

ثانيا : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل

: 1961/03/01

¹ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 140

أولاً : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية :

تنص المادة 02 فقرة 02 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على مايلي ،
" يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية....والتي لم تعد
تعكس الوضعية العقارية الحالية ."¹

يتمثل هذا الإجراء في أن التحقيق العقاري يبادر به بطلب من كل شخص طبيعي أو
إعتباري يمارس حيازة مباشرة بنفسه أو عن طريق شخص آخر ، فكل شخص يثبت
ممارسة الحيازة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني أن
يطلب إجراء تحقيق عقاري يمكن أن يؤدي إلى تسليم سند الملكية ، ويمكن أن يطلب
فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة ومجموعتها الإقليمية (الولاية - البلدية) أو مؤسسة
الأوقاف².

وفي هذا الإطار جاءت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في
19 ماي 2008 : " يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي ، الموجه إلى مدير
الحفظ العقاري الولائي³ ، مقابل تسليم وصل إستلام ، ما يأتي :
- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب
الطلب.

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في
الشيوع.

¹ أنظر نص المادة 02 فقرة 02 من قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 2007/02/28)

² حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 141

³ أنظر الملحق رقم 01 : طلب فتح تحقيق عقاري ، تبعا للمرسوم التنفيذي 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 2008-05-25).

- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب .

يرفق الطلب بما يأتي :

- مخطط طبوغرافي للعقار ، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها " .

ويوجه صاحب الطلب ملفه ، إلى مدير الحفظ العقاري ، مرفقا بالوثائق التنظيمية المشار إليها أعلاه ، ويتسلم من المصلحة المختصة وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع ، ويفتح ملف لكل طلب ، حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص ، وذلك من أجل إحتساب بداية آجال التحقيق العقاري¹ . نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08 المذكور أعلاه بقولها : " يصدر مدير الحفظ العقاري ، في حالة تحقيق عقاري ، ملتمس بصفة فردية ، في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب ، مقرر فتح تحقيق عقاري... " .

ثانيا : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 :
وهنا يتم طلب فتح التحقيق العقاري من كل شخص يحوز سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 الذي فقد طابعه الحيني بمعنى أنه لم يعد يعكس الوضع الحالي أو العقود المفتقرة إلى الدقة ، والتي يمكن أن تكون² :

1 - العقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء يشير إلى أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق ، وعليه فهناك نقص في التعيين ، وبالتالي فإن معاينة حق الملكية يتم من خلال تحريات :

¹ التعلية 003 المؤرخة في 2008/09/27 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .

² كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الجزائر ، سبتمبر 2007 ، ص 25

- في السجل العقاري ثم يتم التأكد من التعيين في الميدان
- الأقوال والشهادات التي يمكن أن تزود المحقق بمؤشرات .
- المخططات القديمة للمسح يمكن أن تبين حسب الحالات ، ما إذا كان العقار محل تحقيق غير مصادق عليه أو ما إذا كان العقار المعني أشير إليه على أنه من الجوار .

2 - العقد يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة المبينة أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب ، وهنا يوجد نقص في العقد وبالتالي بات من الضروري اللجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ ، وفي هذه الحالة يمكن أن يتعلق الأمر بما يلي :

- إما بحقوق مصدرها الملاك المجاورون والتي يتعين تأكيدها بتصريحات وشهادات

- إما باستيلاء وتعد على ملكية الغير ، وهنا على المحقق أن يثير كل الآراء والملاحظات ومحاولة إكتشاف حقوق محتملة في العقار موضوع التحقيق العقاري قد تعود للدولة .

وهنا يجب تحرير محضر ضبط حدود نهائية مع الجيران يوضح الوضع على الميدان .

3 - شخص يدعي بالمساحة المحددة على عقده ، لكنها تفوق المساحة المبنية على المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري ، وهنا يتعين التدقيق في السندات والتصاميم ذات الصلة بالملكيات المجاورة¹ .

¹ كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، الجزائر، سبتمبر 2007 ، ص 25

02 - إجراءات التحقيق العقاري والإعتراضات ومحاولة الصلح بين الأطراف

طبقاً للمادة 06 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 ، يتم فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية في أي وقت يطلب من المعني بإثبات الملكية العقارية ، أو يتم فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية .

مع الملاحظة إلى أنه إذا كان التحقيق العقاري الفردي يتم بناء على طلب المعني أو المعنيين الحائزين على الشيوخ فقط ، وتحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يتم بموجب قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ، وهذا القرار يصدر بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، وحسب الحالة ، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية ، للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء والتهيئة العمرانية ¹.

تقتضي عملية الإعتراف بالأحقية على العقار محل التحقيق العقاري ، ضرورة مراعاة حقوق الدولة والغير على حد سواء وهذا ما يعني تلقي وتقييد الشكاوي والإحتجاجات و الملاحظات من أصحاب المصلحة بسجل خاص مرقم ومختوم يمسه من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً ، وبالضرورة إتباع إجراءات صارمة للبت فيها ².

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 216

² خديم البشير ، المرجع السابق ، ص 86

01 - إجراءات التحقيق العقاري

تنص المادة 06 من قانون التحقيق العقاري 07-02 على مايلي : " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت .

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية . "

كما أنه يمكن للإدارة أن تبادر إلى طلب تحقيق جماعي من أجل إنطلاق عملية بناء تهيئة حضرية أريفية ، هذه العملية تتولد منها طلبات فردية ، وقد ميز المشرع في المواد¹ 6.5.4.3 من المرسوم 08-147 بين عملية التحقيق الفردية وعملية التحقيق في إطار عملية جماعية² .

وفيما يلي نتناول إجراءات التحقيق العقاري بشيء من التفصيل على التوالي :

أولا : تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية :

جاء في نص المادة 06 من القانون رقم 07-02 المؤرخ 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري : " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ... " .

1 - حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند :

وهنا التحقيق العقاري يبادر به بالتماس من أحد الخواص ، فكل شخص يدعي ممارسته الحياة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827³ من القانون المدني يمكنه تقديم طلب إجراء تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري

¹ أنظر المواد 6.5.4.3 من المرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25-05-2008).

² براهيم بلهوارى فلة ، المرجع السابق ، ص 33
³ أنظر المادة 827 من القانون المدني الجزائري

الولائي¹، الذي عند استلامه الطلب المحرر وفقا لاستمارة نموذجية ، يقوم بدراسة الملف فيؤكد من صاحب الطلب : حائز ، مالك فردي أو في الشيوع ، ويتأكد مما إذا كان مقدم الطلب هو صاحب الحق على العقار المطالب بملكه أو مجرد وكيل ، وأن العقار واقع بمنطقة غير ممسوحة ، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق المنصوص عليها بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008².

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتعيين محقق عقاري ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ، بموجب مقرر في أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب .

ويقوم المحقق العقاري باعتماد جميع المؤشرات الرئيسية التي يمكن أن يستشف من خلالها أن الطالب يستوفي شروط الملكية على أساس النقاد المكسب ، والمتمثلة فيما يلي³ : - مدة الحيازة المستوجبة بحكم نص المادة 827 من القانون المدني ، ويتم إثبات هذه المدة بوثائق تبين وجود الملتمس من حيث المدة .

- عناصر الحيازة (الحيازة المادية - الحيازة المعنوية) التي يتحقق منها بالمعاينة ، التصريحات والشهادات

- أصل الملكية: إذ يجب أن يكون العقار محل التحقيق العقاري من نوع الملك الخاص بدون سند .

وهناك مؤشرات أخرى يمكن أن يعتمد عليها المحقق العقاري وهي تلك البيانات التي يجدها في سجلات مصالح مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة (الجرد العام -

¹ أنظر الملحق رقم 01 : طلب فتح تحقيق عقاري ، تبعا للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25-05-2008).

² أنظر المادة 03 من نفس المرسوم

³ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 145-149

دفتر قوام الأملاك - الأملاك المعلن عن شغورها (والسجل العقاري على مستوى إدارة الحفظ العقاري .

2 - قرار فتح التحقيق العقاري :

بعد دراسة الطلب وقبوله يتعين على مدير الحفظ العقاري إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري ، وذلك في أجل شهر ابتداء من تاريخ إستلام الطلب ويتضمن مقرر فتح التحقيق مايلي !¹

- إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري .

- موضوع مهمة التحقيق .

- تاريخ التنقل إلى عين المكان ، الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري .

- إسم ولقب وإسم أب صاحب الطلب أو الطلبات .

- تعيين العقار أو العقارات المعنية .

يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصااقه بمقر بلديته ، لمدة خمسة عشرة (15) يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان ²، ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل إلى مدير الحفظ العقاري إشعار بإستلام المقرر ومحضر التعليق ³.

¹ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 ،يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25-05-2008).

² أنظر المادة 08 من نفس المرسوم .

³ براهيم بلهوارى فلة ، المرجع السابق ، ص 36.

ثانيا : تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية :

جاء في نص المادة 06 فقرة 02 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري :
"...غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية ."

وعليه فإن هذا الإجراء يخص برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، ويكون ذلك بمقتضى قرار من الوالي ، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، وهذا ما جاءت به المادة 07 من القانون 07-02 المذكور أعلاه ،
" يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي ، بعد أخذ رأي كل من مسؤول الحفظ العقاري الولائي ، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية ."

وتهدف هذه الإجراءات ، بدون شك ، إلى تفادي عرقلة هذا البرنامج ، وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية ، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات ، وعند الإقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹.

وعليه فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة الملكية على أساس التقادم المكسب على أساس المادة 827 وما يليها من القانون المدني ، وتحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم ، مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام².

¹ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 149

² بيبوت نذير : مقال بعنوان " معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " ، مجلة المحكمة العليا ، خاص ، الغرفة العقارية ، الجزء الثالث ، قسم الوثائق ، 2009 ، ص 25 .

بالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية¹، نجد أنها تنص على ضرورة تحديد المنطقة أو المناطق المعنية بالتحقيق العقاري الجماعي ، مع تحديد مدة 15 يوم لإيداع الطلب من طرف المعني أمام مصالح مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً ، ويجب أن يحتوي الطلب على الوثائق المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 147-08 المذكور أعلاه بحيث يجب أن يشهر القرار المتعلق بعملية فتح تحقيق عقاري جماعي في سجل العقود الإدارية للولاية .

كما يكون قرار الوالي المتضمن إجراء تحقيق عقاري جماعي موضوع إشهار واسع عن طريق اللصق بمقر الولاية ومديرية الحفظ العقاري لمدة شهر قبل إستلام الملفات، كما يجب تبليغ نسخ من القرار إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف ، وكذا مصالح البناء والتعمير والمصالح الفلاحية بهدف إجراء اللصق².

ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعاراً بالإستلام إلى كل من المديريات الولائية المذكورة أعلاه ولرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية المعنيين بالعملية .

يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق³ . وما يميز هذا الإجراء أنه أداة للتهيئة العقارية .

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25-05-2008)

² خديم البشير ، المرجع السابق ، ص 84

³ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 151

02 - الإعتراضات ومحاولة الصلح بين الأطراف .

يقوم المحقق العقاري حتما بتسجيل الاحتجاجات أو الإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، ويمكن للمحقق العقاري عند الإقتضاء ، أن ينتقل من جديد إلى الميدان ، قصد دراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين للعقار محل التحقيق وكل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني ، ويدونها في محضر .

في حالة تسجيل إعتراضات ، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ، فإذا توصل الأطراف إلى إتفاق ، يحرر محضرا بذلك ، يضمه محتوى الصلح الحاصل بين الأطراف ، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ولم يتوصل الأطراف على صلح ، يحرر أيضا محضرا بعدم الصلحة ، يبين فيه مواقف ومطالب كل طرف وما قدمه من مستندات لدعم إعتراضه أو طلبه ، ويسلم لكل طرف نسخة من المحضر¹.

وفيما يلي نتناول الإعتراضات ومحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة بشيء من التفصيل على التوالي :

أولا : الإعتراضات على عملية التحقيق العقاري

ثانيا : تكليف المحقق العقاري بالانتقال الثاني إلى أماكن النزاع

ثالثا : محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة

أولا : الإعتراضات على عملية التحقيق العقاري

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 219 .

يتلقى المحقق العقاري في الميدان ، تصريحات الملتمس التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بملكته على أساس التقادم المكسب .

ويقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير ، يجرى ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالاستيثاق منها .

وعلى إثر هذه المرحلة وفي أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الانتقال الأول إلى الأماكن ، يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا¹ يسجل فيه نتائج تحقيقه الذي يجب أن يتضمن:

- معلومات عن الطالب ، العقار محل إلتماس التحقيق ، أصل الملكية وكيفية وضع اليد.

- تكييف عناصر الحياة (العنصر المادي - العنصر المعنوي)

وصفاتها (الهدوء - العلنية - الإستمرار)

عيوب الحياة (الإكراه - الخفاء - الغموض واللبس)

ومدة الحياة إستنادا إلى الوثائق المستظهر بها ومعالم الإستئناس التي تقوم على مستند ما.

- إفادات الشهود مع ذكر سنهم (لا يمكن قبول إفادة شاهد على وضع من الناحية الزمانية كان فيه قاصرا)².

تكون نسخ من المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما ، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام ، على الأكثر ، بعد تاريخ تحريره ، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك بغرض تقديم تظلمات محتملة .

¹ أنظر المادة 10 من القانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 2007/02/28)
² حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 155 .

حسب نص المادة 11 الفقرة 01 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندا الملكية عن طريق تحقيق عقاري : " تقيد الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي " .

حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية: " وتبدأ المهلة المفتوحة للإحتجاجات أو الإعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت " .

ثانيا : تكليف المحقق العقاري بالانتقال الثاني إلى أماكن النزاع

يمكن الانتقال الثاني للأماكن من دراسة الشكاوى والإعتراضات المحتملة التي قد يرفعها الملاك أو الحائزون من الجيران أو كل مدع آخر بحقوق عينية في العقار¹ محل التحقيق العقاري².

ويهدف الانتقال الثاني للأماكن الذي يتم في غضون الأيام الثمانية الموالية لفترة تعليق المحضر المؤقت إلى مايلي³:

- دراسة التظلمات والشكاوى المرفوعة من ذوي الشأن .

¹ أنظر المادة 11 فقرة 02 من القانون رقم 07/02 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 28/02/2007) : " وعند الإقتضاء ، ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان ، قصد دراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني " .

² أنظر المادة 14 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25-05-2008) " يقوم المحقق العقاري عند الإقتضاء ، ينتقل جديد إلى عين المكان " .

³ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 159 .

- تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق المتوصل إليها يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي .

- تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما الموالية للانتقال للأماكن .

ثالثا : محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة

وفقا لما هو مقرر بالمواد 14،15،16 من المرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر¹ ، فإن المحقق العقاري ملزم بتحديد جلسة للصلح خلال ثمانية أيام من تاريخ تقديم الاحتجاج أو الاعتراض .

ولهذا إذا كللت جلسة الصلح باتفاق ، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر صلح نموذجي ويواصل الإجراء بإعداد محضر نهائي مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق المتوصل إليها ، أما إذا لم تكلل جلسة الصلح باتفاق ، يقوم المحقق بتحرير محضر عدم الصلح وفق النموذج المقرر ويبلغه للأطراف ، الذين تكون لهم مهلة شهرين لرفع دعوى قضائية وهذا تحت طائلة سقوط حقهم في ذلك وبالتالي مواصلة إجراءات تحرير وتسليم سند الملكية².

¹ أنظر المواد 16.15.14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25-05-2008) "

² خديم البشير ، المرجع السابق ، ص 87

المطلب الثاني : إجراءات تسليم سند الملكية والمنازعات المترتبة عنه

تتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والإعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب ، بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل في حدود إختصاصه للقيام بعمليات الترقيم العقاري والشهر وإعداد وتسليم السند ، الذي يخضع وجوبيا إلى إجراءات التسجيل والشهر باعتباره أساسا للترقيم الأول بالسجل العقاري¹.

من خلال ماسبق ذكره ، يتضح بأنه يمكن تسليم سند الملكية لصاحب الطلب بعد القيام بالإجراءات اللازمة لذلك ، غير أن تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري من شأنه إثارة منازعات عديدة منها ما يتعلق بالاحتجاج على صفة الحائز ، ومنها ما يتعلق بالتزوير².

وبناء عليه سنتناول توضيح هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين :

الفرع الأول : إعداد وتسليم سند الملكية

الفرع الثاني : المنازعات المترتبة عن إعداد وتسليم سند الملكية

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 277

² خديم البشير ، المرجع السابق ، ص 85

الفرع الأول : إعداد وتسليم سند الملكية

إذا لم تتم المنازعة في المحضر المؤقت ، يحرر محضر نهائي يشكل أساسا لإصدار مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص ، قرار يتضمن الترقيم العقاري للقطعة الأرضية باسم الطالب ، ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ .

يقوم المحافظ العقاري ، بموجب مقرر الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري ، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من أمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بالشهر العقاري .

وبشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها ¹.

وبناء عليه سنتناول توضيح هذا الفرع من خلال الفقرتين التاليتين :

الفقرة الأولى : صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية

الفقرة الثانية : صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية .

¹ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 169-172

الفقرة الأولى: صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً بمراقبة عملية التحقيق العقاري، والتي تنتهي بتسليم سند الملكية¹، وهذا بعد المرور عبر مراحل عديدة، إبتداءً بمراقبة ودراسة نتائج التحقيق الأولية المقيدة بالمحضر المؤقت للتحقيق العقاري إلى غاية تحرير المحضر النهائي للتحقيق العقاري ثم تحرير مقرر الترقيم النهائي وصولاً إلى تسليم سند الملكية بعد إعدادهم من قبل المحافظ العقاري، هذا ما يتطلب منا بالأساس التطرق إلى كل المرحلة من هذه المراحل، بحيث يكون ذلك وفقاً لما يلي :

1 مراقبة ودراسة نتائج التحقيق الأولية المسجلة بالمحضر المؤقت للتحقيق العقاري

عند الانتهاء من التحقيق يتم تسليم ملف المدرج به الطلب و الوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والنهائي إلى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، والذي تتاط به مهام مراقبة وفحص محتوى الوثائق ونتائج التحقيق المتوصل إليها².

2 تحرير المحضر النهائي لنتائج التحقيق العقاري

تنص المادة 13 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على مايلي: "يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري.....".

¹ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 169
² خديم البشير : المرجع السابق ص 89

ولهذا فمتى ثبت عدم تقديم أي إحتجاج أو انقضت المواعيد الخاصة بتقديم الاعتراض أو عدم الاستجابة له أمام الجهات القضائية المختصة ، يتم إعداد

محضر نهائي تدرج فيه جميع نتائج التحقيق العقاري ويتم بذلك حفظ الوثائق وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، وكذا المذكرات المتعلقة به ¹.

3-تحرير مقرر يتضمن الترقيم العقاري باسم المالك

إذا توصل المحقق العقاري بأن العقار المعني بعملية التحقيق يمارس عليه صاحب حيازة قانونية لنصوص المواد 827 و 828 من القانون المدني، أو لديه سند محرر قبل 1961.03.01 وهو مطابق للعقار، في حالة عدم وجود أي احتجاج أو اعتراض وبعد تحرير المحضر النهائي لنتائج التحقيق يتم إعداد مقرر الترقيم العقاري، ولهذا يتخذ مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا مقرر الترقيم الذي يكرس حق الملكية بصفة نهائية ويطلب بذلك من المعنى أن يقوم رفقة المهندس و الخبير العقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق ، وبالنتيجة يتولى المحافظ العقاري شهر المسبق التي جاء بها المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، وفي المادة 89 منه ².

¹ خديم البشير : المرجع السابق ص 89

² محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ، ص 279

الفقرة الثانية : صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية

يتولى المحافظ العقاري عمليات التقييم العقاري بهدف تقييد مقرر التقييم المعد من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص طبقاً للمادة 15 فقرة 02 من هذا القانون التي تنص "...يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ"¹.

فإذا كان المشرع قد أعطى بموجب المادة 15 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري للمحافظ العقاري ، صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة ، أو الناقلة ، أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري ، وكذا محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي ، وذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية ، فإن مواد هذا القانون -07/02- قد منحت المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً ، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات التقييم العقاري ، يخضع وجوباً لعمليات التسجيل والشهر².

¹ المادة 13 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25.03.1976 المتضمن السجل العقاري .

² محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ، ص 281

الفرع الثاني : المنازعات المترتبة عن إعداد وتسليم سند الملكية

تؤدي عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري بالضرورة إلى حدوث منازعات قضائية عديدة ، منها ما يؤول فيه الإختصاص إلى القضاء الإداري وهذا إذا كان أحد أطراف النزاع خاضع للقانون العام ، ومنها ما يؤول فيه الإختصاص إلى القضاء العادي ، وهذا في حالة المنازعة في صفة الحائز أو في حالة إكتشاف تزوير أثناء عملية التحقيق العقاري ، ولهذا وللتفصيل أكثر كان من الضروري التطرق إلى كل من المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري وكذا المنازعات التي يختص بها القضاء العادي ¹ ، بحيث يكون ذلك وفقا لما يلي :

الفقرة الأولى : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

الفقرة الثانية : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

¹ خديم البشير : المرجع السابق ، ص 90

الفقرة الأولى : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يؤول الاختصاص للفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري إلى القضاء الإداري متى كانت المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع ، ولهذا فالدعاوى التي ترفع أمام القضاء الإداري قد تكون ضد المدير الولائي للحفظ العقاري ، أو دعوى إدارية ضد المحافظ العقاري ، أو دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم المؤقت ، وللتفصيل والإلمام بمختلف الجوانب ، كان من الضروري التطرق إلى كل هذه الدعاوى ، بحيث يكون ذلك وفقا لما يلي ¹:

أولا : الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

ثانيا : الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري

ثالثا : دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم المؤقت

أولا : الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

يلزم المدير الولائي للحفظ العقاري حال عدم الوصول إلى نتيجة من خلال التحقيق العقاري إلى إعداد مقرر رفض الترقيم يكون مسبب ومعلل ، بحيث يبلغ وجوبا إلى صاحب الطلب في الإجراء الفردي ، كما يبلغ إلى الوالي في حالة الإجراء الجماعي ².

¹ خديم البشير : المرجع السابق ، ص 90

² محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ، ص 284

ولهذا فمقرر الترقية يكون قابلاً للطعن القضائي أمام المحكمة الإدارية المختصة وتحدد آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية وفقاً لما هو مقرر بالمادة 829 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ثانياً : الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 16 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، نجدها تنص على أنه : " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري ، وذلك بشهر الحقوق المعينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري".

من خلال هذه العملية يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر سند الملكية للحائز عن طريق تحقيق عقاري ، وهذا بالرغم من وجود سند ملكية مشهر للغير على نفس العقار محل التحقيق العقاري وهذا ما يؤدي بالمالك الحقيقي إلى رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية حال إكتشاف الفعل الضار².

ولهذا فالآجال المقررة لرفع الدعوى القضائية تتحدد بسنة ابتداء من إكتشاف الخطأ، وفي حالة عدم إكتشاف الخطأ تتقادم الدعوى بمضي مدة 15 سنة ابتداء من إرتكاب الخطأ .

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة : المرجع السابق ، ص 226

² محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ، ص 285

ففي حالة ثبوت الخطأ من طرف المحافظ العقاري دون أن تتقادم الدعوى العمومية ،
تلتزم الدولة بالتعويض وجبر الضرر ، كما يمكن للدولة الرجوع ضد المحافظ
العقاري ، وهذا في حالة إرتكابه للخطأ الجسيم ¹.

ثالثا : دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم المؤقت

بالرجوع إلى نص المادة 18 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة
حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، نجدها تنص
على أنه : " في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم
وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية
للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك
الدعوى العمومية " .

ولهذا فالمحافظ العقاري ومتى إكتشف أنه يوجد تزوير يلجأ إلى مباشرة الدعوى
العمومية أمام النيابة العامة الممثلة بالسيد وكيل الجمهورية ، بهدف إستصدار حكم
حائز لقوة الشيء المقضي به وهذا للاستناد إليه في دعوى إلغاء الترقيم العقاري أمام
المحكمة الإدارية المختصة ².

¹ خديم البشير : المرجع السابق ، ص 92

² حمدي باشا عمر : نقل الملكية العقارية ، ص 80

الفقرة الثانية : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

قد تنثور منازعات قضائية حال معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ،
يؤول فيها الإختصاص إلى القضاء العادي ، وهذا في حالة حدوث إحتجاجات
وإعتراضات على صفة الحائز أو الحائزين أو حالة التعدي على معالم الحدود ، وهذا
ما يتطلب تدخل القاضي العقاري ، كما يمكن أن يؤدي إجراء معاينة حق الملكية
العقارية عن طريق تحقيق عقاري إلى إستعمال تصريحات ووثائق مزورة وهذا ما
يستدعي تدخل قاضي المادة الجزائية¹ ، هذا ما يستدعي منا التطرق إلى كل من
المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري وكذا المنازعات التي يختص بها
القاضي الجزائي ، بحيث يكون ذلك وفقا لما يلي :

أولا : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

أولا : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

تنص المادة 12 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية
العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على ما يلي : " في حالة
ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحضر محضر بعدم الصلح " .

يجوز للمعترض إبتداءا ، من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه ، تحت طائلة
رفض طلبه خلال مهلة شهرين إثتين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.
توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى ، تخضع عريضة الدعوى
المذكورة إلى إجراءات الشهر ... " .

¹ خديم البشير : المرجع السابق ، ص 92

ولهذا وفي حالة وجود إحتجاجات أو إعتراضات على صفة الحائز أو الحائزين ، وإذا ما باءت محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري بالفشل ، يكون أمام صاحب المصلحة مهلة شهرين لرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري ، وتكون الدعوى بواسطة عريضة إفتتاحية تتضمن الشروط الشكلية والموضوعية لرفع الدعوى.

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

بالرجوع إلى نص المادة 18 من القانون 07-02 المذكور أعلاه ، نجدها تنص على أنه يمكن لمسؤول مصالح الحفظ العقاري تقديم شكوى أمام السيد وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية وهذا في حالة ما إذا تم إكتشاف تصريحات كاذبة أو تقديم وثائق مزورة ، وبمنح المشرع صلاحية تقديم الشكوى إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري دون غيره ، يكون قد خالف ما هو مقرر بشهادة الحيازة¹.

¹ خديم البشير : المرجع السابق ، ص 93