

التوثيق العقاري المترتب عن اشكالات عمليتي المسح العام والتحقق العقاري

Real estate documentation resulting from the problems of the two currencies of the general survey and real estate investigation

د. صونية بن طيبة⁽¹⁾

مخبر القانون المقارن والدراسات الاجتماعية والاستشرافية

جامعة العربي التبسي - تبسة (الجزائر)

sonia_bent@hotmail.fr

| | | |
|----------------|---------------|----------------|
| تاريخ النشر | تاريخ القبول: | تاريخ الارسال: |
| 02 نوفمبر 2021 | 23 جوان 2021 | 14 أبريل 2021 |

المخلص:

يعتبر التوثيق العقاري المترتب عن عملية المسح اداة عملية هامة لضبط واثبات الملكية العقارية. الا انه قد تتور اثناء عملية التوثيق العقاري عدو منازعات، منها ما هو مرتبط بسير عملية المسح ومنها ما يثار اثناء عملية التحقق العقاري، او اثناء عملية ترقيم العقارات بشكل مؤقت او نهائي، او تنفيذ ما يترتب بشأنها. ان عدم اتباع هذه الإجراءات أو إهمالها، يخلق عدو نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة كما قد يكون المتسبب فيها هو المواطن في حد ذاته. اذ وبالرغم من وجود مجموعة من الادوات القانونية التي تهدف لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الاشخاص من الاعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية، الا ان عدم وضوح هذه الادوات والاليات القانونية من جهة وعدم تطبيقها في حالات اخرى، خلق عدو اشكاليات كشف عنها الواقع وتضاربت بشأنها الاراء، هذه الاشكاليات التي ارتبطت بعملية التوثيق العقاري والتي كان لزاما البحث في كيفية ايجاد حلول لها، لا سيما وان ذلك من شأنه ان ينعكس مباشرة على مدى ثبوت واستقرار الملكية العقارية مستقبلا.

الكلمات المفتاحية: التوثيق العقاري - الاشكالات - الاجراءات - مسح الاراضي - الملكية العقارية.

Abstract:

Real estate documentation cadastral , is an important practical tool for controlling and proving real estate. However, during the process of real estate documentation there may be several disputes, including what is related to the process of the survey, or what is raised during the real estate investigation process, or during Real estate numbering process temporarily or permanently, Or the implementation of the consequences thereof. Failure to follow these procedures or neglect them creates many conflicts in which the administration may cause as well as the cause of them may be the citizen himself. In spite of the existence of a set of legal tools aimed at solving these problems in one hand and protecting the rights of people from the attacks that might be its target on the other hand, the lack of clarity of these tools and legal instruments and the fact of its non application, created several issues revealed by reality On which views were disputed ,these issues were related to the process of real estate documentation, which had to be searched to find solutions, especially as this would be reflected directly on the stability of property in the future.

key words: Real estate documentation-Shenanigans- Measures- Surveying the lands- Real estate ownership.



مقدمة:

وضع المشرع الجزائري ضوابط وشروط خاصة. تهدف لتنظيم المجال العقاري وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية، وفي هذا الاطار تم اصدار الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومجموعة هامة من النصوص القانونية والتنظيمية، وهذا بهدف تعميم عملية المسح العام للأراضي. ولقد قصد المشرع الجزائري من خلال اصدار هذه النصوص تأسيس نظام جديد لضبط الملكية العقارية، يقوم على أساس السجل العقاري، بحيث يكون للدفاتر العقارية الموضوعية بناء على مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في ثبوت الملكية العقارية.

وبغرض الوصول الى تحديد دقيق ومضبوط للملكية ووسائل اثباتها، لم يكتفي المشرع الجزائري باصدار الامر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم¹، والامر رقم 74/75 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام²، بل اصدر ترسانة هائلة من القوانين والتعليمات، منها المرسوم رقم 62/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي العام³ والرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴، القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية⁵، القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتم⁶، والقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتم⁷، والقانون رقم 02/06 المتعلق بقانون تنظيم مهنة الموثق⁸، وغيرها من القوانين الاخرى، الى جانب ما تضمنته قوانين المالية لسنوات 2008-2014-2015-2018-2019، لا سيما ما تعلق منها باجراءات تسوية العقارات في حساب المجهول والتي اصبحت تسمى وفق اخر تعديل بالعقارات الغير مطالب بها. إذ أنه وأثناء القيام بأشغال عملية المسح قد تتلقى مصالح مسح الاراضي عراقيل تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق من جهة، وصعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات من جهة أخرى، مما ينتج عنه عدم المطالبة بهذه العقارات أثناء أشغال المسح، ومن ثم يتم تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وإيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ومن هنا تظهر اهمية الدراسة إذ وعلى الرغم من تعدد وتنوع القوانين والمراسيم المنظمة للبيئة العقارية، الا ان المشاكل والنزاعات ظلت تحاصر دائرة التوثيق العقاري المترتب عن عملية المسح ابتداء من مرحلة تحضير العملية، الى مرحلة التنفيذ، ولم يتمكن حتى القضاء من استيعابها كلية، كما انه لم يتمكن من سد الثغرات التي تركها التشريع. وعليه كان لبد من تسليط الضوء على هذه الزاوية لمعرفة الحلول والمقاربات الممكنة لمعالجة هذا الفراغ التشريعي.

وانطلاقاً مما سبق أمكن طرح الاشكالية الاتية: فيما تكمن منازعات واشكالات التوثيق المترتب عن عملية المسح العقاري؟ والى أي مدى يمكن لهذه الاخيرة ان تؤثر على مسألة اثبات الملكية العقارية؟

ولمعالجة هذه الاشكالية تم الاعتماد على المنهج التحليلي والمنهج الاستقرائي، وهذا من خلال استقراء وتحليل النصوص القانونية التي قررها كل من الامر رقم 74/75 والمراسيم التنفيذية له، الى جانب تحليل مختلف التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية ذات الصلة بالموضوع.

وللوصول الى الاهداف المنتظره من خلال هذه دراسة ارتأينا ان نطلق من مبحثين اساسين: المبحث الاول؛ وفيه سيتم التطرق الى المنازعات والاشكالات التي تنشأ بمناسبة تحضير وسير عملية التوثيق العقاري الناتجة عن عملية المسح. أما المبحث الثاني سندرس من خلاله المنازعات والاشكالات القانونية التي تنشأ بمناسبة تنفيذ عملية التوثيق التي يلعب فيها الدور الاساسي ادارتي المسح والحفظ العقاري، وأثر ذلك على اثبات واستقرار الملكية العقارية.

المبحث الاول: الاشكالات التي تنشأ بمناسبة

تحضير وسير عملية التوثيق العقاري (المترتب عن عملية المسح)

يرتكز التوثيق العقاري اساساً على المسح العقاري الذي يجد اساسه في الامر رقم 74/75 والنصوص التنظيمية المطبقة له، الى جانب ماتضمنته كل التعليمات والمذكرات الصادرة بهذا الشأن ولا سيما منها التعليمية رقم 2421 المؤرخة في 02-05-2003 المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول⁹، والتعليمية رقم 4618 المؤرخة في 04-09-2004 والتي تضمنت حلول لتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول¹⁰ والتي لا يحوز اصحابها على سندات ملكية، الى جانب ما اقرته المادة 67 الصادرة بموجب قانون المالية لسنة 2015، والتي استحدثت المادة 23 مكرر لتحلق بالامر 74-75 والتي نصت صراحة على ترقيم كل عقار مجهول اصل ملكيته باسم الدولة، هذه الاخيرة التي تعرضت للنقد بسبب صعوبة تشكيلة اللجنة الخاصة بهذه التسوية، الامر الذي انجر عنه غلق باب التسوية الادارية للأشخاص الذين لا يحوزون على سندات مشهورة لاثبات ملكياتهم وهم اصحاب هذه العقارات واقعيًا وغيرها من الاشكالات الاخرى التي طرحتها المادة 23 اعلاه، كل ذلك دفع بالمشروع الى التصدي لتسوية هذه الاشكالات من خلال اصداره لقانون المالية لسنة 2018¹¹ هذا الاخير الذي اقر بمعالجة تلك الاشكالات من خلال نص المادة 89 منه والتي نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها اصحابها تسجل ضمن حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الاراضي العام، الى جانب التعليمية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 تحت عنوان "التسوية الادارية للعقارات

المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي¹²، والتي جاءت لشرح المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

ولضمان السير الحسن لعملية المسح التي تعتبر الناتج الاساسي للضبط الدقيق للملكية العقارية، كان لبد من مراعاة بعض القواعد الضرورية وهذا لتذليل الصعوبات التي قد تواجه بالدرجة الاولى اعوان المسح في الميدان. واي مخالفة لهذه القواعد او الضوابط او اهمالها، يترتب عنه قيام منازعات المتسبب فيها اساسا هو الادارة على اعتبار انها المسؤولة الاولى عن العملية، لا سيما في مجال تسوية العقارات الغير معلوم اصحابها.

وعلى هذا الاساس سيتم التطرق في هذا المبحث الى عنصرين اساسيين وهما:

- الاشكالات المترتبة عن سير عملية المسح العقاري.

- الاشكالات المترتبة عن سير عملية الحفظ العقاري.

المطلب الاول: الاشكالات المترتبة عن سير عملية المسح العقاري

سنحاول من خلال هذا المطلب ان نعالج أهم الاشكالات التي قد تثار أثناء انطلاق عملية

المسح والتي تتجلى في مايلي:

الفرع الاول: الاشكالات المترتبة عن الأخطاء في القياس وحساب المساحات:

قد يتسبب اي خطأ في حساب المساحة الحقيقية للملاك او الحائزين في الحاق اضرار هامة بسبب ضياع اجزاء من ممتلكاتهم، ولا سيما ان تمت عملية الشهر، الامر الذي يدفع بذوي المصلحة الى رفع طعون حول هذا الاجراء ضد اعوان عملية المسح، وهذا عن طريق طلب تصحيح الاجراء الذي يرفع الى لجنة المسح والتي تتولى الفصل فيه وفقا للقانون، وذلك بعد مطالبة الاعوان باجراء تحقيق في المسألة ومن ثم القيام بالتصحيح اللازم ان كان المطلب مؤسس¹³.

الفرع الثاني: الاشكالات المترتبة عن تسجيل العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح:

ان العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام هي نفسها تلك العقارات التي كانت تسمى قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 لا سيما المادة 89 منه بالمجهول ولكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 أصبحت تسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، فالعقارات التي كانت مرقمة في حساب المجهول والتي تم ترقيمها في حساب الدولة بعد مرور سنتين طبقا للتعليمية رقم 16 السائفة الصادرة بموجب قانون المالية، 2015 أو تلك التي تم ترقيمها مباشرة في حساب الدولة طبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 (مجهول). يتم تحويلها أيضا إلى الحساب الجديد المتعلق بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، ومن خلال تسميتها، فإن المقصود بها هي العقارات التي لم يطالب مالكوها أو حائزوها بتسجيلها ضمن وثائق

المسح أثناء مرور فرقة المسح، وذلك لأسباب متعددة قد يكون لعدم إبلاغهم بتاريخ مرور فرقة المسح أو صعوبة حضورهم لسبب ما، ويستثنى من هذا الاجراء العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأملاك الوقفية.

هذا النوع من العقارات ترقم طبقا لاحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح وأتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري التكفل بالطلبات التي يحوز اصحابها على سندات ملكية مشهرة طيلة خمس عشر سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح.

أما بالنسبة للأشخاص الذين لا يحوزون على سندات ملكية مشهرة فإن طلباتهم يتكفل بدراستها المدير الولائي للحفظ العقاري على أن تقدم في أجل سنتين 02 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هذين الطريقتين أو الاجراءين هما ما يعرف بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الاراضي العام.

ومعالجة هذا المشكل طبقا لما جاءت به المذكرة رقم 4060 الصادرة عن مديرية املاك الدولة والتي نصت عليها المادة 89 المذكورة اعلاه، فإن مصلحة المسح تلجأ الى ارسال فرقة المسح اجباريا الى الميدان، وهذا لتحديد المعالم واعداد بطاقة التحقيق، لتتدخل المحافظة العقارية عن طريق انجاز شهادة الترقيم المؤقت او اعداد دفتر عقاري، بحسب الحالة المستجدة، على ان يتم الفصل في كل طلب او شكوى مقدمة الى المصالح الادارية خلال 15 يوما من الاستيلاء¹⁴.

وفي هذا الاطار نشير الى ان المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 32 مكرر قد اكدت على انه:

"يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الاراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزيه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الاراضي ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشر سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

- في حالة في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهرة خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الاراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

- وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهرة أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين 02 من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ

العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الاراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين 02 باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم

العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة 15 سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائياً باسم الدولة.

الفرع الثالث: الاشكالات المترتبة عن وثائق المسح:

بعد انتهاء اعوان المسح من الاجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح، يتم ايداع

وثائق العملية لدى مقر البلدية المعنية، وهذا قصد تمكين المعنيين من الاطلاع عليها، مع مراعاة

الميعاد المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم رقم 62/76 المشار اليه سابقاً¹⁵.

على ان يتم تسليم الوثائق من رئيس مكتب المسح الى رئيس المجلس الشعبي البلدي

المعني، مقابل وصل ايداع ويعلن ذلك عن طريق اشعار ممضي من طرفه ويعلق في الاماكن المعتادة

لتعليق الاعلانات في البلدية المعنية والبلديات المجاورة، وهذا للسماح لكل من له حق او مصلحة

في الاطلاع على نتائج المسح، على اعتبار انه قد يطعن في الاجراءات المتخذة من قبل ادارة المسح،

ويقدم الطعن في شكل طلب او شكوى اما الى رئيس البلدية المعنية او الى ممثل ادارة المسح الذي

يكون موجوداً في مقر البلدية على ان يتم تسجيل هذه الطعون والاعتراضات في سجل خاص

يوضع على مستوى البلدية المعنية، ليتم تحويله فيما بعد للفصل فيما تضمنه من قبل لجنة

المسح، والتي لها السلطة في اعادة دراسة وثائق المسح ومقارنتها بالاعتراضات والطعون ووثائق

وسندات الملكية المقدمة كما يمكنها حتى الاستماع للشهود ان وجدوا وذلك في حالة الادعاء

بالحيازة، على ان تعطي رأياً بعد ذلك للمعني بناء على النتائج التي توصلت اليها، فان امكن

التوفيق بين المعنيين التزم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية ان وجدت، والا فانه وفي حالة

عدم حصول الاتفاق يكون من حق الاطراف اللجوء للقضاء، وذلك خلال مدد 03 اشهر من

التبليغ بقرار اللجنة¹⁶.

المطلب الثاني: اشكالات سير عملية الحفظ العقاري

لقد نص المرسوم رقم 63/76 على أنه وبمجرد انتهاء عملية المسح، تلزم ادارة المسح

بإيداع الوثائق الناتجة عن عمالياتها التقنية والقانونية لدى المحافظة العقارية من أجل

تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى شهرها في السجل العقاري، وتتم عملية الترقيم

على أساس المعلومات المدونة في وثائق المسح لاسيما مصفوفة المسح والبطاقة العقارية "نموذج

T10"، حيث تحتوي على جميع المعلومات الخاصة بالعقار (الحائز، الاسم واللقب، تاريخ ومكان

الميلاد، اسم الأب، العنوان...)، إضافة إلى كيفية اكتساب العقار (بسند، بدون سند، الحيازة)، وعلى هذا الأساس يكون الترقيم إما نهائيا أو مؤقتا.

- ترقيم نهائي وهذا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات او عقود مثبتة للملكياتهم.

- ترقيم مؤقت لمدة اربعة اشهر، بالنسبة للعقارات التي يمتلك اصحابها سندات غير كافية لإثبات ملكياتهم.

- ترقيم مؤقت لمدة سنتين، وذلك فيما يخص العقارات التي ليس لملكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية، غير انه قد يثبت من خلال التحقيق الذي تجريه لجنة المسح، بانهم حائزون لمدة تكفي لاكتساب الملكية عن طريق التقادم.¹⁷

الفرع الاول: منازعات الترقيم المؤقت

قد يتسبب القيد الاول الذي يقوم به المحافظ في اهدار حقوق الاشخاص الامر الذي يلحق بهم اضرار، لا سيما بالنسبة لحقوقهم التي لم يتمكنوا من اثباتها اثناء عملية المسح، الامر الذي يستتبع درء النزاع المحتمل، وفي هذا الاطار خول القانون من خلال نص المادة 11 من الامر 74/75 المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019¹⁸، لكل ذي مصلحة الحق في طلب مراجعة الترقيم المؤقت امام المحافظ، كما نصت ايضا في هذا الاطار المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 على ان النزاع في الترقيم المؤقت يكون امام المحافظ العقاري وذلك إما خلال 04 اشهر او سنتين، تبعا لاختلاف الترقيم المعترض عليه امام المحافظ العقاري، ويتم الاعتراض او الاحتجاج في شكل رسالة موصى عليها¹⁹.

ونشير في هذا الاطار الى ان تاريخ الترقيم المؤقت يكون من يوم ايداع طلب الترقيم الى المحافظة العقارية من طرف المسجلين في وثائق المسح، وهذا هو الجديد الذي جاءت به المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 السالفة الذكر، حيث كان سابقا يتم حساب تاريخ بداية الترقيم المؤقت هو تاريخ امضاء محضر ايداع وثائق المسح.

على انه وفي حالة تقديم الاحتجاج يلزم المحافظ باستدعاء الاطراف والقيام بمحاولة صلح بينهم، فان توصل الى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة، تكون له قوّة الالتزامية الكاملة، اما ان فشل في مسعاه، فانه يحضر بعد المصالحة ويبلغه للاطراف مع التنويه ان له الحق في الطعن القضائي خلال مدّة اقصاها 06 اشهر، ونفس الاجراء اذا ما تعلق الامر بالترقيم المؤقت لمدة سنتين، هذا وتختلف الجهة القضائية الفاصلة في النزاع باختلاف اطراف الخصومة، فاما ان يكون القضاء المختص هو القضاء العادي، ان تعلق بأطراف القانون الخاص، واما ان تكون الجهة المختصة هي القضاء الاداري، ان تعلق الامر بوجود شخص من اشخاص القانون

العام كطرف في الخصومة، اما الاختصاص المحلي فهو دائما موقع العقار المتنازع عليه. وعموما يظل الترقيم على حاله الى حين الفصل النهائي في الدعوى القضائية²⁰.

الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي:

تنشأ المنازعة العقارية بخصوص الترقيم النهائي والذي ينتج عنه منح الدفتر العقاري للمعني من قبل المحافظ العقاري، هذا الاخير الذي يكون قد فحص الوثائق المودعة لديه بالنسبة للعقارات التي يملك أصحابها سندات أو عقودا أو أي وثائق أخرى، وخلافا للترقيم المؤقت، فإن تاريخ الترقيم النهائي يكون نفسه تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 السالفة الذكر، ويكون الترقيم نهائيا بالنسبة للأشخاص الذي يحوزون على سندات ملكية مشهرة.

ولقيام هذه المنازعة يشترط في الطاعن ان يكون لديه سند اقوى من الذي تم لصالحه الترقيم النهائي، وعلى الرغم من ان مبادئ نظام التسجيل العقاري، تقضي بعدم جواز الطعن او الاعتراض على الحقوق المقيدة، الا ان القانون قد اجاز ذلك²¹ دون التقيد بأجال معينة وان التقيد في هذا الاطار هو التقادم الطويل للحقوق وهو 15 سنة.

والطعن في هذا الترقيم يتم بإتباع اجراءات الطعن في القرارات الادارية، من حيث وجوب مراعاة كل الشروط المطلوبة في رفع الدعاوى امام القضاء الاداري.

الفرع الثالث: منازعات العقارات غير المطالب بها

لقد سبق وان اشرنا الى امكانية حدوث او قيام منازعة اثناء سير عملية المسح بخصوص العقارات غير المطالب بها، والتي تنتج بسبب عدم تبليغ أصحاب العقارات أو عدم حضوره، وكذا عدم حرص أعوان المسح على البحث والتحري بشكل جيد، ماقد يؤدي إلى عدم التعرف على مالكي العقارات أو حائزها أو عدم المطالبة بها أثناء مرور فرقة المسح مما ينتج عنه عقارات تسجل في حساب المجهول أو حساب العقارات غير المطالب بها.

اذ انه وفي حالة تجاوز الترقيم ادارة المسح واحالته على المحافظ، الذي يلجأ الى ترقيمه تحت حساب العقارات غير المطالب بها.

وهذا من خلال التقدم بطلب الى المحافظ العقاري المختص إقليميا مرفوقا بالوثائق الثبوتية بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات مشهرة، والذي يقوم بدوره بعد التحقيق لدى مصالح مسح الاراضي ومصالح أملاك الدولة، وفي ظل غياب دعوى قضائية مشهرة لديه، يأمر المحافظ بإعادة ترقيم العقار ترقيفا نهائيا لفائدة طالبه.

أما بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية، فإن طلبات التسوية تقدم أمام المدير الولائي للحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بالبحث والتحري

لدى مصالح مسح الاراضي ومصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية المختصة، ومن ثم يطلب من المحافظ العقاري في ظل عدم وجود دعوى قضائية مشهورة، وجوب ترقيم العقار باسم طالبه، ترقيما مؤقتا لمدة سنتين 02 لينتهي إلى ترقيم نهائي في ظل غياب اعتراضات على الترقيم التي ستحال بالضرورة للقضاء للفصل فيها وفقا للقانون²².

المبحث الثاني: اشكالات ومنازعات تنفيذ

عملية التوثيق العقاري المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

من الاشكالات والمنازعات التي قد تثار اثناء تنفيذ عملية التوثيق هي منازعات التحقيق العقاري والتي تتم من طرف محقق عقاري تحت إشراف المحافظ العقاري بالولاية وبسعي من طالب حق الملكية، ويمكن إتباع هذا الإجراء سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية²³.

هذا الإجراء يعد مسألة جوازية بمقتضاه يجوز لكل حائز بدون سند أن يبادر بطلب تحقيق عقاري يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية بحسب الحالة للأملاك العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم للحدود لها، وقبل الخوض في مراحل هذا الإجراء لبد من ذكر بعض القواعد العامة التحضيرية وبعض المبادئ الإجرائية لهذه العملية

المطلب الاول: المنازعة بشأن قبول او رفض اجراءات التحقيق

من بين اجراءات التي تثير نزاعات في موضوع التحقيق العقاري هو:

الفرع الاول: المنازعة في رفض طلب إجراء تحقيق

بعد ايداع الطلب وتسجيله يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بخصص الطلب ودراسته دراسة اولية²⁴، يقرر بعد ذلك إمكانية قبول الطلب أو رفضه.

- في حالة القبول يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري²⁵، ويرسل خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تنقل المحقق العقاري الى عين المكان²⁶.

- في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق.

الفرع الثاني: المنازعة المتعلقة بالاحتجاجات

وهي التي تتعلق بالاحتجاجات التي توجه ضد نتائج التحقيق التي يتوصل اليها المحقق عند انتقاله مكان تواجد العقار المعني بالتحقيق.

وطبقا للمادة 10 فقره 3 من القانون 07 - 02 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 يقوم المحقق بتحرير محضر مؤقت خلال 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين

المكان يسجل فيه نتائج تحقيقه، ثم تنشر نسخه منه عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر بلدية موقع العقار، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم الاعتراضات المحتملة، وتبدأ المدّة المقترحة للاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد ثمانية أيام من بداية مدّة لصق المحضر المؤقت يقوم خلالها المحقق بتسجيل كل ما يثار من اعتراضات في سجل خاص، ويمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء أن ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة تلك الاعتراضات²⁷، ثم يحرر بشأنها تقرير مفصل يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

الفرع الثالث: المنازعات المترتبة عن إعداد وتحرير المحضر النهائي

في حالة عدم وجود أي اعتراضات وبعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري على الفور وبحضور المحقق برسم معالم حدود العقار والمخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري، ويعتبر المحضر حجة إلى حين إثبات العكس وهذا فيما يتعلق بإثبات حق الملكية، والعكس يتوصل إليه من خلال منازعة قضائية مستقلة توجه ضد هذا المحضر فيما احتوى عليه، وفي حالة الفصل يتم التقييد بمنطوق الحكم أو القرار النهائي²⁸. على أن يتم ايداع الحكم إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

المطلب الثاني: المنازعة بشأن عملية اصدار وتسليم سند الملكية

هذه العملية تعتمد على تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل حسب اختصاصه حيث يعهد للأول بإعداد مقرر الاعتراف أو مقرر الترقيم، ويقوم الثاني بتنفيذه.

الفرع الأول: صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية

بعد انتهاء المرحلة الأولى من التحقيق العقاري، يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي تقدير إصدار مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، ومن أجل ذلك، يتولى على الخصوص العمليات التالية:

- في حالة التحقيق الايجابي؛ إذا لم يسجل أي اعتراض وتنتج عن التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازته من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق²⁹، حيث يصدر مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري يكون باسم المالك المعني للعقار³⁰، يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفقاً لمخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه³¹.

ب - حالة التحقيق الغير مجدي: بالرجوع الى المادة 17 من القانون 07-02 إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة تسمح له بالحصول على حق الملكية، يعد بذلك مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يبلغ إلى المعني أو الوالي في اجل أقصاه ستة اشهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادة 800 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والادارية خلال الآجال المقررة قانونا والمحددة في المادة 12 فقره 2 من القانون 07 - 02³².

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية:

تنص المادة 15 فقره 2 من القانون 02/07 على انه: "يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ"، ومنه فإن عملية التنفيذ أوكلت للمحافظ العقاري الذي يقوم بإعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري³³، وذلك بعد أن يقوم بالترقيم العقاري بمعنى شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة³⁴، وعلى إثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08 14743، ثم يرسله الى مدير الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه لصاحب طلب التحقيق وذلك ما تقضي به المادة 16 من القانون 02 07، وفي الأخير يحتفظ بمديرية الحفظ العقاري بكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمة والمعدة أثناء التحقيق وبحسب الحالة أما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرته الشهر العقاري وإما نسخة مقرر رفض الترقيم، وترتب حسب كل بلدية.

خاتمة:

ختاما لما سبق وكإجابة عن الاشكالية محور الدراسة، فإنه يمكن القول أن التوثيق العقاري في مجمل اجراءاته ومراحله، قد يطرح العديد من المنازعات والاشكالات القانونية، إذ من المنطقي ان نتصور قيام هذه المنازعات لا سيما وان نظام الشهر العقاري الذي عرفته الجزائر والذي يجد اساسه في الامر رقم 75-74، قد اثبت الفقه والقضاء نجاعته النسبية، هذه الاخيرة التي ترتبط بالاساس في وجود نظامين متناقضين لحد بعيد نظام الشهر الشخصي والذي تزال آثاره سارية ليومنا هذا، وما يخلفه الاخير من اشكالات في مسألة اثبات ودقة الملكية العقارية، الى جانب نظام الشهر العقاري العيني والذي لم تكتمل أطره وأثاره، لا سيما وأن الاساس الذي أتى به وهو الاثر المطلق للقيود، لا يزال محل قيام نزاعات كثيرة ومتنوعة تطرح يوميا في ساحة وزوايا القضاء، وهذا طالما ان القانون المدني لم يلغي مبدأ التقادم المكسب. ومن الاقتراحات التي يمكن تقديمها في اطار هذه الدراسة:

- ضرورة تعديل المرسوم رقم 76-63 وهذا من خلال اقرار مادة تنص على الترقية المؤقت والذي يحدد بمدد 15 سنة.
- تفعيل الرقابة الميدانية على المستوى الولائي من طرف المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري على كل الاراضي، خاصة تلك المعدد للبناء، وهذا حتى يتم تدارك البناءات العشوائية والفضوية.
- السماح لأصحاب الطلبات المدعمة بسندات غير مشهره أو على أساس الحيازة أيضا بتقديم طلباتهم طيلة مدد الترقية المؤقت 15 سنة.
- التأكيد والاسراع في عصرنة الإدارة لا سيما المصالح المعنية، مع توفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة.
- إمكانية التنازل عن هذه العقارات لفائدة حائزيها في حالة ترقيمها نهائيا باسم الدولة أو الجماعات المحلية.
- القيام بدورات تكوينية وأيام دراسية على مستوى الجامعات تحت اشراف الأساتذة المتخصصين في المجال العقاري من اجل وضع النقاط على المشاكل الناجمة عن القوانين ومن ثمة الخروج بتوصيات من شأنها المساهمة في التقليل من المنازعات.
- اعادة ضبط القوانين وتعديلها وفقا ما يتماشى مع الأولويات الراهنة وذلك من خلال سد الثغرات القانونية ومحاولة إصلاح الأحكام والقواعد المتعارضة في المنظومة القانونية السارية المفعول وذلك عن طريق:
- ❖ الاسراع في عمليات انجاز المسح العام للاراضي وتدعيمها بشريا، وماليا، وتقنيا في انجازه، وذلك بهدف تطهير الوضعية القانونية للعقارات غير المسوحة.
- ❖ الحرص على توعية المتدخلين بأهمية تنفيذ إجراءات المسح والتحقيق العقاري في الميدان للكشف عن الملاك والحائزين حتى نتفادي حالات الترقيم لحساب مجهول المنتشره بكثره.

الهوامش:

- ¹ - الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26-06-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- ² - الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18-11-1975.
- ³ - المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84 /400 المؤرخ في 24 نوفمبر العقاري ومسح الأراضي العام.
- ⁴ - والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل بالمرسوم رقم 80 /210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- ⁵ - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية.

- 6 - والقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- 7 - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- 8 - القانون رقم 06/02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بقانون تنظيم مهنة الموثق. جريدته رسمية عدد 14 المؤرخة في 08-03-2006.
- 9 - التعليم رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية.
- 10 - التعليم رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية.
- 11 - المادة 89 من قانون المالية لسنة 2019 السابق الإشارة اليه.
- 12 - المذكور رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية.
- 13 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والحكمة العليا، دار هومة 2008، ص 22.
- 14 - لتقار بركاهم سمية منازل العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير طبعة أولى الديوان الوطني للأشغال التربوية سنة 2004، ص 44
- 15 - تنص المادة 11 من المرسوم رقم 62/76 المعدل بالمرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام على ان " يودع مخطط مسح الاراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الاشغال التقنية طيلة شهر على الاقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها".
- 16 - وهو ما نصت عليه المادة 14 فقره 01 من المرسوم 62/76 والتي نصت على انه " يعطى اجل ثلاثة اشهر فيما يخص الاجزاء المتنازع فيها، الى المالكين من اجل الاتفاق على حدودهم او من اجل رفع دعوى امام الجهات القضائية المختصة اقليميا.
- 17 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 56.
- 18 - القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27-12-2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ج ر عدد 79، لسنة 2018.
- 19 - جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، مذكره ماجستير، مقدمة لكلية الحقوق، جامعة سعد، البليدة، 2008، ص 28.
- 20 - جمال بوشانفة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص 36.
- 21 - في هذا الاطار تنص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 على ان " لا يمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب احكام المواد 62-63 من هذا الفصل، الا عن طريق القضاء...".
- 22 - راجع التعليم رقم 4060 المشار اليها اعلاه.
- 23 - صديقي رحمان، العلاقة بين المحافظة العقارية وادارة المسح في التشريع الجزائري، مذكره مقدمة لنيل الماجستير، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق اهراس، سنة 2008، ص 32.
- 24 - فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكره ماجستير، فرع قانون عقاري زراعي، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة سنة 2000-2001، ص 43.
- 25 - وهذا حتى يتم التاكيد من ان العقار محل الطلب ليس موضوع اشغال المسح وان الطلب يحتوي على مرفقاته.
- 26 - بيانات المقرر حددتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08 147، المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدته رسمية، عدد 26، لسنة 2008.

- 27 - وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم اعلاه.
- 28 - انظر المادة 11 ف2 من القانون 02 07، والمادة 14 ف 02 من المرسوم التنفيذي 08 147.
- 29 - عبد الحفيظ بن عبيد، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2011 ص 224.
- 30 - نص المادة 14 من قانون 02 07.
- 31 - نص المادة 15 من قانون 02 07.
- 32 - شنطاوي علي خطار، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، ص 133.
- 33 - إسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرو ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، سنة 2006، ص 54.
- 34 - عبان إيمان تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرو مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة السنة الجامعية 2010-2011، ص 168. ص 63.