

عقارات الخواص مجهولة المالك بين الترقيم المؤقت وإمكانية الاعتراض عليه

خديجة لحو¹،

¹ كلية الحقوق جامعة طاهري محمد بشار (الجزائر)، lahlou.khadidja@univ-bechar.dz

(مخبر الدراسات القانونية ومسؤولية المهنيين)

تاريخ النشر: سبتمبر/2023

تاريخ الإرسال: 2023/04/26

الملخص:

تتمثل آليات المشرع الجزائري لمعالجة ظاهرة عقارات الخواص مجهولة المالك في الترقيم المؤقت والذي يكون لمدة زمنية محددة أقلها 4 أشهر وأقصاها 15 سنة وذلك حسب طبيعة السبب الذي أدى إلى وجودها إلا أنه بالرغم من ذلك يجوز الاعتراض عليه إذا ظهر مالكا لها أمام المحافظ العقاري ثم القضاء المختص نوعيا محليا سواء في فترة الترقيم المؤقت أو بعد تحوله إلى الترقيم النهائي عن طريق اثباته لأحد أسباب اكتساب الملكية العقارية الخاصة.

الكلمات المفتاحية: عقارات الخواص مجهولة المالك - الملكية العقارية - الترقيم المؤقت - الترقيم النهائي - الاعتراض

Abstract:

The mechanisms of the Algerian legislator to deal with the phenomenon of private land with unknown owner can be seen in the temporary numbering, which is valid for a certain period of time, a minimum of 4 months and a maximum of 15 years, depending on the nature of the reason that led to its existence. However, it is permissible to object to it as the owner appears qualitatively on the ground before the real estate governor and then the competent court, either during the period of temporary numbering or after its transformation into the final numbering, proving one of the reasons for the acquisition of the private real estate property.

KEY WORDS: Private property of unknown owners - real estate - provisional numbering - final numbering - objection.

مقدمة:

بغية توفير الحماية القانونية للعقار والثبات للملكية العقارية، أصدر المشرع الجزائري العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية بداية بالأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم¹ والذي نص على طرق اكتسابها في المواد من 773 إلى 807 منه، ثم الأمر رقم 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، الذي يمثل مرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، حيث تم تنفيذه بموجب المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³ والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴، والتي أسفرت في مجملها على مجموعة من الآليات التي تهدف إلى تطهير ملكية الخواص العقارية ومن أهمها عملية مسح الأراضي، حيث تهدف هذه الأخيرة إلى إحصاء شامل لجميع الملكيات العقارية الخاصة من أجل الوصول إلى الهدف الأساسي وهو تسليم الدفتر العقاري لكل مالك أو حائز لعقار، إلا أنها عرفت العديد من العراقيل التي حالت دون إتمام إجراءاتها والمتمثلة في وجود عقارات لا مالك لها أو أن مالكا لم يظهر عند قيام عملية المسح وذلك في إطار ما يسمى بعقارات الخواص مجهولة المالك، والتي تعرف بأنها تلك العقارات التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية مسح الأراضي العام بأن مالكا غير معروف أو مجهول، أو تلك التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال عملية التحقيق.

ولمعالجة هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية الآليات القانونية المنصوص عليها في التشريع الجزائري من أجل معالجة مشكلة عقارات الخواص مجهولة المالك؟. وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز أهم الآليات القانونية لتسوية وضعية هذا النوع من العقارات معتمدين في ذلك على المنهج الوصفي التحليلي، باعتباره عملية تحليلية للبحوث القانونية تهدف إلى الوصف الموضوعي المنظم لمحتوى النظم القانونية، والذي كان وراء تقسيمها إلى المحاور التالية:

- الترقيم المؤقت لعقارات الخواص مجهولة المالك.
- الإعتراض على الترقيم المؤقت لعقارات الخواص مجهولة المالك.

1- الترقيم المؤقت لعقارات الخواص مجهولة المالك:**1.1- دوافع الترقيم المؤقت:**

إن لجنة مسح الأراضي في إطار قيامها بدورها الأساسي والمتمثل في التحقيق الميداني الذي يهدف إلى البحث عن هوية العقار وتحديد أوصافه الكاملة والتعريف بملاكه، يجعلها تعتمد على مجموعة من الوثائق والأسانيد، والذي يؤدي عدم توافرها إلى ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا.

1.1.1- الترقيم المؤقت لعدم وجود سند.

يعتبر الدفتر العقاري كقاعدة عامة السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة حسب ما نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري بقولها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في دفتر الذي يشكل سند ملكية"، والذي لا يتأتى إلا بعد شهر مجموعة من السندات الثابتة لحق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى على مستوى المحافظة العقارية متى توافرت على شرط أساسي وجوهري والمتمثل في الرسمية.

حيث يعرف السند الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني الجزائري، بأنه العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لدية أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك في حدود سلطته واختصاصاته، فضلا عن تقيده بالأشكال القانونية المنصوص عليها في المواد من 324 مكرر 2 إلى 324 مكرر 4 من القانون المدني الجزائري، والذي يشمل حسب هذا المفهوم المحررات التوثيقية والمحررات الإدارية والأخرى القضائية مثل عقد الوصية، عقد البيع وغيرها من العقود.

فإذا لم يتوفر العقار الخاص على أحد هذه السندات المشهورة فإنه يعتبر تبعا لذلك عقارا خاصا مجهولا للمالك ويرقم حينئذ ترقيما مؤقتا، وهنا يبقى الإشكال بالنسبة للعقار الذي يتوافر على سند ملكية غير مشهر فهل يعتبر عقار مجهول المالك أو لا؟

بداية لا بد أن نميز في مجال الشهر العقاري بين السندات الرسمية والسندات العرفية، لأن السندات المشمولة بالشهر هي السندات الرسمية فقط، فإذا شهر السند الرسمي انتقلت الملكية العقارية أما إذا لم يشهر فيعتبر العقد صحيحا غير ناقلا للملكية، لأن الرسمية في التصرفات العقارية ركن أساسي يؤدي عدم توافرها إلى البطلان⁵، أما الإشهار فهو إجراء ناقل للملكية حسب ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁶ وأكدته المادة 61 من الأمر رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

أما بخصوص السندات العرفية المتضمنة حقوقا عينية عقارية، فإن المشرع الجزائري عند إصداره للأمر 91/70 المتضمن قانون التوثيق الملغى⁷ والذي ألغى بصفة صريحة العمل بها تحت طائلة البطلان حسب المادة 12 منه، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2014/07/10 في الملف رقم 0858132 بقولها يعد باطلا كل عقد عرفي متضمن نقل ملكية عقارية⁸.

وبما أن هذا الأمر لم يسر مفعوله إلا ابتداء من 1 يناير 1971 حسب المادة 50 منه، فإن كل العقود العرفية المحررة بعد هذا التاريخ تعد باطلة وهو ما أيدته المحكمة العليا في قرارها بشأن الملف رقم 246799 بتاريخ 2003/03/19 يقضي ببطلان العقود العرفية المحررة بعد تاريخ سريان قانون التوثيق (الأمر رقم 91/70) بطائنا مطلقا⁹.

وبالتالي يبقى الإشكال بالنسبة للوثائق العرفية ثابتة التاريخ و المحررة قبل 1 مارس 1961، فقد اكتسبت صيغتها الشرعية بموجب المادة 3 من المرسوم رقم 210/80¹⁰ المعدل والمتم للمرسوم رقم

63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، من خلال اعفائها من إجراء الشهر المسبق، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 123/93¹¹ المعدل للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لتمديد فترة ما قبل 1 مارس 1961 إلى 1 يناير 1971 وهو تاريخ سريان الأمر رقم 91/70 المتعلق بمهنة التوثيق¹² لتكتسب العقود العرفية المحررة قبل 1 يناير 1971 صيغتها الرسمية باللجوء إلى الموثق دون الجهات القضائية، وهوما تبنته المحكمة العليا في القرار رقم 348178 الصادر بتاريخ 2006/04/12 بقولها العقود العرفية المحررة قبل صدور الأمر 91/70 المتضمن قانون التوثيق الثابتة التاريخ و غير المشهرة صحيحة ومنتجة لآثارها¹³.

وعليه يترتب على ما سبق ذكره أن أسباب التقييم المؤقت لعدم وجود سند تكمن في عدم استناد العقار على دفتر عقاري أو سند رسمي مشهر أو سند رسمي غير مشهر.

2.1.1- التقييم المؤقت لعدم توفر الممارسة الفعلية و القانونية للحيازة:

بداية لا يمكن تطبيق الحيازة كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية إلا إذا توافرت شروطها المنصوص عليها في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني الجزائري، والمتمثلة في الحيازة الهادئة والعلانية والمستمرة غير منقطعة لمدة 15 سنة كاملة وهي مدة التقادم المكسب طويل المدى، إلا أنه يجوز أن تخفض هذه المدة إلى 10 سنوات كاملة في إطار ما يسمى بالتقادم المكسب قصير المدى شريطة أن يكون الحائز حسن النية¹⁴، بالإضافة إلى استناد حيازته إلى سند صحيح، والمتمثل في شهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

إلا أنه بخصوص هذه المسألة الأخيرة فقد اختلفت فيها قرارات المحكمة العليا بين تأييد ومعارضة، فذهبت تارة إلى اشتراط استناد الحيازة إلى سند صحيح في التقادم قصير المدى وهو ما تأكد في قرارها الصادر بتاريخ 2000/07/26 في الملف رقم 201978¹⁵، وذهبت تارة أخرى إلى اسقاط هذا الشرط لإثبات الحيازة في القرار المؤرخ في 2005/05/18 بخصوص الملف رقم 300815 والذي أقرت فيه بقيام الملكية على أساس التقادم المكسب عند توفر شروط الحيازة بالرغم من عدم توفر السند¹⁶ وأيضا في القرار الذي صدر في 2008/07/16 بشأن الملف رقم 423832 والذي قررت فيه أنه لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم¹⁷ وكذا القرار الصادر في 2008/10/15 بخصوص الملف رقم 479371 بقولها لا يستثني القانون المدني العقارات المشهرة عقودها من اكتسابها بالتقادم المكسب¹⁸.

ما يلاحظ على هذه القرارات القضائية أنها أفقدت الوثائق الرسمية أولويتها في الإثبات وبالتالي يثار التساؤل حول حجيتها في ذلك و الذي سيتم الإجابة عليه في المحور الثاني.

1.2.1- التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر:

تخضع عقارات الخواص مجهولة المالك للتقييم المؤقت لمدة 4 أشهر، تلك التي يتوافر مالكوها

الظاهري لسندات ملكية غير مشهورة ويمارسون حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة 15 سنة تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية، وذلك حسب المعلومات والتحقيقات التي تمت معاينتها ميدانيا من طرف أعوان مسح الأراضي، وكذلك الحائزين على عقود عرفية لمدة 10 سنوات على الأقل، أو بيدهم شهادة حيازة مسلمة من رئيس البلدية المختص إقليميا بموقع العقار، أو على أحكام قضائية تفتقر إلى البيان الدقيق لمحتوى وحدود الحقوق العقارية¹⁹.

فإذا انتهت مدة 4 أشهر دون اعتراض من الغير أو إجراء مناسب، يقوم المحافظ العقاري ببناء على معلومات أو وثائق تصل إليه من أصحاب المصلحة بثبوت حقوق الملكية أو الحيازة على العقار ويتحول التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر إلى تقييم نهائي ويسلم حينئذ للحائز دفتر عقاريا²⁰.

2.2.1- التقييم لمدة سنتين:

يشمل التقييم المؤقت لمدة سنتين كل العقارات التي لا يحوز مالكوها سندات كافية لإثبات ملكيتها مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد حقوق صاحب الشأن، أو بمعنى أشمل كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها نهائيا، وأيضا تلك التي لا تتوفر على معطيات التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر حسب ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ويصبح التقييم المؤقت لمدة سنتين نهائيا بعد فوات هذه المدة، إلا إذا ظهرت خلالها وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته، تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع اطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال هذه الفترة، مع تحصلهم على الدفاتر العقارية بصفة عادية بعد مرور هذه السنتين²¹.

3.2.1- التقييم المؤقت لمدة 15 سنة:

بخلاف التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر ولمدة سنتين، فإنه ترقم العقارات المؤقت لمدة 15 سنة تلك التي تكون بدون مالك أو حائز لها، والعقارات بدون سند أو بسند ولم تقوم فرقة مسح الأراضي العام بعملية البحث الدقيق في هذه السندات نتيجة عدم تحليها بالجدية اللازمة في أداء مهامها، أو لعدم انتقالها لمكان المسح في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، وأيضا التي لم يتم التحري عن ملاكها الحقيقيين من خلال أقوال وتصريحات المعنيين أو المجاورين ومقارنتها بما لديها من وثائق وسندات وذلك في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

ولقد نص المشرع الجزائري على هذا النوع من التقييم المؤقت في المادة 67 من القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015²²، والتي قامت بإدراج المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، من خلال ما يلي: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة، وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانونا، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15)

سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة"، والتي بموجبها تم استبدال تسمية العقارات في حساب المجهول بتسمية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح.

إن هذه المادة تجعل من الدولة مالكا حكما لكل عقار غير مطالب به خلال عملية مسح الأراضي لأنه يرقم ترقيما نهائيا لفائدتها، إلى غاية ظهور المالك الفعلي له إذا أثبت ملكيته للعقار موضوع الترقيم في مدة أقصاها 15 سنة كاملة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

وأمام الصعوبات التي واجهت تطبيق المادة 23 مكرر، قام المشرع الجزائري بفرض تعديل آخر لهذا النوع من العقارات بموجب المادة 89 من القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018²³ والتي بموجبها يتم ادراج هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح و ترقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة، وقد اشترطت نفس المادة في العقار الذي يسجل في هذا الحساب أن يكون تابعا للخواص غير المطالب به خلال عملية مسح الأراضي والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكة أو حائزه أثناء التحقيقات المسحية، وبالتالي تستثنى من هذا المجال العقار الذي تعود ملكيته للدولة أو إحدى الجماعات المحلية أو المؤسسات و الهيئات العمومية، أو كان من ضمن الأملاك الوقفية.

2- الإعتراض على الترقيم المؤقت لعقارات الخواص مجهولة المالك:

1.2- اعتراض المالك الأجنبي على الترقيم المؤقت:

بداية تقضي القواعد العامة للملكية العقارية الخاصة بعدم أحقية الأجنبي المحدد في إطار المادة 3 من القانون 11/08 الذي يحدد شروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتقلهم فيها²⁴ بكل فرد لا يحمل الجنسية الجزائرية له أو لا يحمل أي جنسية، بامتلاك عقار على الأراضي الجزائرية. ومع ذلك فقد أثير ملف يطفو على السطح مع كل حديث عن العلاقات الجزائرية الفرنسية والمتمثل في ملف الأقدام السوداء والذي بموجب يطالب الأوربيون والأجانب بصفة عامة الذين عاشوا بالجزائر خلال الفترة الاستعمارية من 1830 إلى 1962 بممتلكاتهم العقارية التي تركوها خلال هذه الفترة.

ولمعالجة هذه الادعاءات، قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية الجزائرية بناء على الأمر رقم 102/66 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة والتي ليس لها مالك للدولة، بمطالبة كل من مدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة لكل الولايات بإجراء إحصاء حصري لكل العمليات العقارية المشهورة قبل 1962 باسم الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب وتوجيههم مباشرة إلى المصالح الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري مع رفض تسليمهم أي وثيقة تخص عقار يزعمون أنها ملك لهم

وذلك بموجب المذكرة رقم 2650 بتاريخ 26 ماي 1994، ثم قامت بتبليغ مديري الحفظ العقاري لكل الولايات بموجب المذكرة رقم 01183 المؤرخة في 31 جانفي 2009، والتي يلتزم بموجبها بالقيام بتطهير الملكية العقارية الممسوكة بالمحافظة العقارية المتعلقة بالتأشيرات المنفذة قبل 1 جويلية 1962 باسم الملاك الأجانب والتي فقدت حداثتها لاسيما بعد صدور الأمر 388/63 المصريح بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص ذوي الجنسية الأجنبية والأمر رقم 102/66 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة والتي ليس لها مالك للدولة²⁵.

ونتيجة لعدم التطبيق الصارم لهذه التعليمات من طرف المحافظين العقاريين والذين قاموا بتسليم معلومات غير محينة لا تعكس الوضعية الجديدة لهذا العقار، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية أيضا مذكرة رقم 03208 بتاريخ 21 فيفري 2009 تدعو فيها هؤلاء المحافظين إلى عدم تسليم المعلومات المتعلقة بالتأشيرات المنفذة قبل 1 جويلية 1962 باسم الملاك الأجانب القداماء، والتي جاءت مكملة للقرار الصادر عن لجنة حقوق الإنسان المنبثقة عن المحافظة السامية لحقوق الإنسان لدى هيئة الأمم المتحدة بتاريخ 1 نوفمبر 2006 والقاضي بعدم قبول الشكوى رقم 2005/1424 التي رفعها الرعية الفرنسية **ANTON Armand** ضد الجزائر مطالبا فيها باسترجاع ممتلكاته العقارية التي تركها وراءه بعد مغادرته لها بتاريخ 16 جويلية 1962²⁶.

وبغية تطهير هذه الوثائق الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية تبنى المشرع الجزائري بموجب المادة 42 من القانون رقم 09/09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010²⁷ مجموعة من التدابير التي تؤدي إلى تطهير الوثائق العقارية البيت فقدت حداثتها إثر أيلولة بعض الأملاك العقارية للدولة والمتمثلة في التأميم والتحويل والتخلي عن بعض الأملاك، كما أخضعت نفس المادة بمناسبة تعديلها بموجب القانون رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010²⁸ كل تصرف على العقار من قبل الملاك الأصليين داخل الجزائر أو خلاجها بعد أيلولته لملكية الدولة للبطلان المطلق ولعقوبة الحبس من سنة إلى 3 سنوات والغرامة من 500.000 دج إلى 1.500.000 دج، مع احتفاظ الدولة في حقها في التأسيس كطرف مدني في مثل هذه القضايا.

وتطبيقا لذلك أجازت المديرية العامة للأملاك الوطنية لكل المحافظات العقارية بكل الولايات بموجب المذكرة رقم 05128 الصادرة بتاريخ 27 ماي 2015، بإمكانية تسليم معلومات عن العقارات التي كانت مملوكة في الأصل للأجانب قبل 1 جويلية 1962 شريطة أن تقتصر هذه المعلومات على الإشارة أن هذه العقارات ملك للدولة بموجب المادة 42 من قانون المالية لسنة 2010، إلا أنه بالرغم من وضوح النصوص القانونية بشأن هذا الموضوع، إلا أنه أثارت خلاف كبير بين رجال القضاء على مستوى المحكمة العليا ومجلس الدولة، حيث ذهبت المحكمة العليا إلى تطبيق هذه النصوص واسقاط حق المعتمرين القدامى في التعويض في العديد من القرارات، مثل القرارات التي تحمل رقم 00253 و00254

و2276 الصادرة عن غرفتها المدنية بشهر مارس 2015²⁹، في حين ذهب مجلس الدولة إلى مخالفة النصوص القانونية السابقة وإعطاء الحق لعائلة فرنسية باسترداد ممتلكاتها العقارية من الجزائر بموجب القرار رقم 00610 بتاريخ 12 ديسمبر 2015، مع أنه كان بإمكانه تطبيق المادة 2/507 مكرر من القانون المدني الجزائري والتي تعطي الحق للأشخاص الطبيعيين الجزائريين البالغين من العمر سنتين (60) سنة حقهم في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن.

2.2- اعتراض المالك الجزائري على الترقيم المؤقت:

لقد أجاز المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري للمالك الجزائري إمكانية الاعتراض على الترقيم المؤقت بكل أنواعه الثلاثة سواء كان الترقيم لمدة 4 أشهر أو لسنتين أو حتى لمدة 15 سنة من أجل إثبات ملكيته العقارية الخاصة شريطة اتباع مجموعة من الإجراءات سواء تم الاعتراض أمام المحافظ العقاري أو تم ذلك على مستوى الجهات القضائية المختصة.

2.2.1- الاعتراض على الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري:

تعود مهمة النظر في الاعتراض المقدم ضد الترقيم المؤقت لاختصاص المحافظ العقاري وذلك من خلال دوره الأساسي المتمثل في إدارة أهم مؤسسة إدارية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة إلى جانب مديرية مسح الأراضي والتمثلة في المحافظة العقارية والمستحدثة بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد"، والتي كانت تتمتع منذ إنشائها بالاستقلالية الإدارية عن مديرية مسح الأراضي إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 393/21 الذي يحدد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها³⁰، والذي قام بدمجها في مؤسسة واحدة باسم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي أو باسم المحافظة العقارية على المستوى البلدي.

2.2.1.1- دور المحافظ العقاري في ظل انفصال المحافظة العقارية عن مديرية مسح الأراضي:

في ظل انفصال المحافظة العقارية عن مديرية مسح الأراضي، أصدرت المديرية العامة للأموال مجموعة من التعليمات زيادة على النصوص القانونية الواردة في المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تتضمن في مجملها إجراءات الاعتراض على الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري حيث تختلف بين الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر ولسنتين من جهة وبين الترقيم المؤقت لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي من جهة أخرى.

2.2.1.1.2- الاعتراض على الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر و لمدة سنتين:

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، والتعليمية رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية فإنه

يجوز للشخص المدعي لملكية عقار مرقم ترقيميا مؤقتا سواء لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين، أن يقدم اعتراضا على هذا الترقيم إما بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي يظهر اسمه في وثائق مسح الأراضي، أو يقيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لنفس الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وذلك في مدة 4 أشهر أو سنتين حسب نوع الترقيم المؤقت وإلا أصبح الترقيم المؤقت نهائيا بعد فوات هذه المدة القانونية.

فإذا قام مدعي الملكية بتقديم اعتراضه خلال الآجال القانونية، يكون للمحافظ العقاري حينئذ سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر بذلك، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر المحافظ العقاري محضر صلح بذلك والذي يكون ملزما لجميع الأطراف المتصالحة، أما إذا كانت محاولات الصلح عديمة الجدوى يحرر المحافظ محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المعترض حينئذ مدة 6 أشهر لرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة ابتداء من تاريخ تبليغه المحضر ضد الشخص الذي رقم العقار باسمه ترقيميا مؤقتا، مع ضرورة تبليغ الدعوى إلى المحافظ العقاري مع الشهر، ويبقى الترقيم مؤقتا إلى غاية صدور حكما قضائيا نهائيا، أما إذا انتهت مدة 6 أشهر دون أن يرفع صاحب المصلحة دعوى قضائية، يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض كأن لم يكن، وينتظر انتهاء مدة الترقيم ثم يرقم العقار ترقيميا نهائيا باسم الحائز المسجل في وثائق مسح الأراضي.

2.1.1.2.2- الاعتراض على الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:

بعد تبني المشرع الجزائري للترقيم المؤقت لمدة 15 سنة وذلك في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي في قانون المالية لسنة 2015 وأكد في قانون المالية لسنة 2018، قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بتوجيه مذكرة تحت رقم 4060 الصادرة في 5 أبريل 2018، ترمي إلى توضيح مجال تطبيقها وكذا الإجراءات الواجب اتباعها من أجل إخراج العقارات من هذا الحساب والحاقيها بمالكها، وقد ميزت هي الأخرى بين ثلاثة حالات:

1.2.1.1.2.2- الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة:

تبعاً للتعليمات 4060 السالفة الذكر، فإنه إذا ثبت أن هناك شخص حائز على سندات ملكية مشهورة والتي يقصد بها كل وثيقة مكرسة لحق عيني عقاري مشهر بالمحافظة العقارية والذي يشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقا حالياً، وتم ترقيم عقاره في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، فإنه يجوز له تقديم طلب التسوية إلى المحافظ العقاري مرفقا بسند الملكية المشهر ووثائق إثبات الهوية وعقد الفريضة في حالة وفاة المالك الأصلي وذلك في نسختين، حيث يتولى هذا الأخير قيدها في سجل خاص مرقم ومختوم من طرف مدير الحفظ العقاري، مع التأكد من أن الطلب قد تم تقديمه ضمن مدة 15 سنة من تاريخ محضر إيداع وثائق المسح، وأن العقار موضوع الطلب مدرج في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي، ولم يكن محل دعوى قضائية مشهورة وأن سند الملكية قد تم شهره فعلا.

فإذا توافرت كل هذه الشروط السابقة، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة المدير الولائي لأمالك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار، والذي يتعين عليه الرد مع تبليغ المحافظ العقاري في أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب، ومن جهة أخرى يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير مسح الأراضي في أجل 8 أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية، للتحقق من مطابقة التعيين الوارد في السند مع مخطط المسح المتوفر لديه، والذي يجب عليه تبليغ رده للمحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلامه لطلب هذا الأخير، فإذا ثبت للمحافظ العقاري أن العقار يعود لطالب التسوية يقوم بترقيمه ترقيماً نهائياً لفائدته وبيبلغ مصالح المسح من أجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني وموافاته بنسخة منها، أما إذا ثبت العكس فإنه يجب أن يبلغ المعني بالسبب الذي أدى إلى رفض الطلب.

2.2.1.1.2.2- الطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة:

يدخل ضمن سندات الملكية غير المشهورة حسب التعليم 4060 السالفة الذكر، كل العقود التوثيقية و الأحكام القضائية المحررة قبل صدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و تلك التي حررت بعد صدوره أيضاً ولكنها لم تشهر بالرغم من إلزامية الشهر، إلا أنه بخصوص هذه الأخيرة لا بد أن تكون موافقة للبيانات الواردة في البطاقة العقارية فيما يتعلق بأصل الملكية، بالإضافة إلى العقود المحررة من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن مهنة التوثيق الملغى، والعقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1 جانفي 1971.

فإذا توافر المعترض على إحدى هذه السندات غير المشهورة، فإنه يتعين عليه تقديمها مرفقة بطلب التسوية إلى مدير الحفظ العقاري ضمن آجال التسوية والمحددة بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح والذي يقوم بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله، ثم يوافي المحافظ العقاري خلال 8 أيام بنسخة من الملف قصد القيام بالتحريات اللازمة التي تسمح بالتأكد من أن طالب التسوية ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند المقدم محل التسوية لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة.

وبمجرد انتهائه من هذه التحريات يلتزم بتبليغ كل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية بالعقار للمدير الولائي للحفظ العقاري في أجل 15 يوماً من تاريخ استلامه الطلب، وإذا توافرت شروط التسوية يلتزم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أمالك الدولة في مدة 8 أيام بعد التحقيقات التي قام بها من طرفه قصد التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن أمالك الدولة، على أن يكون الرد في مدة شهرين من تاريخ تبليغه استلام الطلب.

وبالتوازي مع ذلك يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالاتصال بمدير مسح الأراضي خلال مدة 8 أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية، حتى تنتقل مصالح المسح إلى موقع العقار قصد إعداد بطاقة التحقيق وجمع كل الوثائق والمعلومات اللازمة ومعاينة الحدود والذي يلتزم بالرد مع التبليغ في أجل شهر واحد من تاريخ استلامه الطلب، فإذا أثبتت البحوث والتحريات أن ملكية

العقار تعود لطالب التسوية، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب التسوية.

3.2.1.1.2.2- الطلبات المدعمة بممارسة الحيابة الفعلية:

تتوفر هذه الحالة عندما لا يحوز طالب التسوية على أي سند مشهر أو غير مشهر، وإنما يحتج بممارسة حيابة طويلة المدى حسب الشروط المحددة قانونا، مرفقا طلبه بوثائق تدل عليها، مثل شهادة الحيابة، عقود التعمير، عقود إدارية وأحكام قضائية فاضلة في دعاوى الحيابة، وذلك في الآجال المحددة قانونا بسنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، على أن يتم تسويته وفقا لإجراءات التسوية نفسها المتبعة في حالة الطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة المذكورة سابقا.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا أظهرت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية المدعم بسندات ملكية غير مشهورة أو بممارسة الحيابة، ملكا للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، يقوم مدير الحفظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا، مع تبليغ مدير أملاك الدولة وممثل الجماعات المحلية بذلك وأيضا طالب التسوية كتابة بنتائج التحقيق.

وبالرغم من الحلول القانونية التي قدمتها هذه المذكرة، إلا أنها أثارت العديد من المشاكل من الناحية العملية والمتعلقة بكيفية إدراج العقارات في حساب المجهول ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي، بالإضافة إلى كثرة شكاوى المواطنين الذين يواجهون صعوبة في الاستفادة من آليات التسوية المحددة في المذكرة السالفة الذكر.

2.1.2.2- دور المحافظ العقاري في ظل دمج المحافظة العقارية مع مديرية مسح الأراضي:

نظرا للآثار السلبية التي حققها انفصال المحافظة العقارية عن مديرية مسح الأراضي وخاصة ما تعلق منه بوجود العدد الهائل من العقارات الخاصة مجهولة المالك، تمت الدعوة إلى دمج هتين المؤسستين في مؤسسة واحدة وذلك بموجب المادة 39 من القانون رقم 07/20 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، والتي نصت على أنه: "تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك"، وعلى إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 391/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الذي أنشأ المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي والمحافظة العقارية على المستوى البلدي أو البلدي المشترك.

حيث تسير هذه الأخيرة بصفتها إدارة تابعة لمسح الأراضي والحفظ العقاري من قبل محافظ عقاري يخضع تحت مسؤوليته وتحت سلطته السلمية محافظ عقاري مساعد حسب ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 391/21 السالف الذكر، وتكلف بالنظر في الاعتراضات المقدمة ضد الترقيعات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للأشخاص الذي يثبتون حق ملكيتهم طبقا لنص المادة 16 منه أيضا

وذلك من خلال مجموعة من الأقسام أهمها قسم الترقيمات العقارية، والذي يختص بتأسيس السجل العقاري و الترقيمات للعقارات الممسوحة و تسليم الدفاتر العقارية و إتمام إجراءات الشهر العقاري وفقا لما تضمنه المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022 الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقارية وصلاحيات كل قسم³¹.

إن هذا الدمج سيجعل كل من مديرية مسح الأراضي المحافظة العقارية يسيران في مسار واحد يهدف إلى تحقيق الأمن العقاري، إلا أنه بالرغم من ذلك لم يحدد المشرع الجزائري بعد إجراءات سير هذه الأقسام وهذه المحافظة العقارية، وكيفية تقديم الاعتراضات ضد الترقيمات المؤقتة و كيفية النظر فيها من قبل المحافظ العقاري، وهل هي من اختصاص هذا الأخير أو ضمن اختصاصات المحافظ العقاري المساعد، كل هذه التساؤلات سيتم الإجابة عليها عن طريق التنظيم الذي سيصدر لاحقا، وفي إنتظار ذلك يبقى العمل بالإجراءات السابقة المنصوص عليها في التعلية رقم 16 والتعلية رقم 4060 الصادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 391/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، والتي تنص على أنه: " في انتظار صدور النصوص التطبيقية المنصوص عليها في هذا المرسوم، تحتفظ بصفة انتقالية المفتشيات الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري والمديريات الجهوية لمسح الأراضي والمديريات الولائية للأملاك الدولة والمديريات الولائية للحفظ العقاري والمديريات الولائية لمسح الأراضي ومفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية والفروع المحلية لمسح الأراضي بشكلها الحالي".

ومن أجل أيضا تعزيز الدور الذي سوف تؤديه المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري أو المحافظة العقارية على حد سواء، تبنى المشرع الجزائري في ظل عصنة ورقمنة الإدارة، نمط حديث والمتمثل في رقمنة النشاط العقاري من خلال تفعيل منصة للعقار تكون بمثابة بوابة الكترونية تقنية يمكن اللجوء إليها من أي مكتب محرر عقد من أجل الحصول على المعلومات التي استغرقت وقتا كبيرا من أجل ذلك، والتي يمكن أن تؤدي في النهاية إلى إمكانية تقديم اعتراض الكتروني على الترقيم المؤقت ودراسته بطريقة تقنية، والذي لا يتأتى إلا عن طريق تبني تقنية البلوك تشين.

2.2.2- الاعتراض على الترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية المختصة:

من خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة لإجراءات تسوية الاعتراضات على الترقيم المؤقت نلاحظ أن المشرع الجزائري أجاز إمكانية اللجوء إلى التسوية القضائية بالنسبة للترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر وستين قبل أن يصبح الترقيم نهائيا وبعد ذلك أيضا، وهذا بخلاف الترقيم المؤقت لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي الذي لا يمكن الغائه أو تعديله إلا بعد أن يصبح ترقيفا نهائيا أي بعد انتهاء مدة 15 سنة كاملة، وذلك من خلال الطعن في الدفتر العقاري.

1.2.2.2- التسوية القضائية خلال مدة الترقيم المؤقت:

إذا أسفر الاعتراض على الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر وستين أمام المحافظ العقاري على نتائج

سلبية نتيجة لتحرير محضر عدم الصلح، يجوز للمعتزض أن يثبت ملكيته للعقار وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الاعتراض حسب ما نصت عليه المادة 516 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم³² وذلك بقولها: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"، بموجب عريضة افتتاحية واجبة الشهر على مستوى المحافظة العقارية تطبيقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 2/17 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في ميعاد 6 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه لمحضر عدم الصلح حسب نص المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1.1.2.2.2- القوة الإلزامية لمحضر الصلح:

بالرجوع إلى المادة 4/15 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي نصت على أنه: "وتكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة"، نجد أنها جعلت من محضر عدم الصلح شرطاً أساسياً لرفع الدعوى حيث يؤدي تاريخ تبليغه إلى بداية أجل رفعها والمحدد ب 6 أشهر، وفي حالة تخلف ذلك يؤدي على رفض الدعوى من حيث الشكل.

إلا أنه بالرغم من وضوح النص القانوني، فقد تم مخالفته من قبل المحكمة العليا في قرارها الصادر في الملف رقم 1324283 بتاريخ 2021/09/16³³ والذي يقضي بأنه لا يمكن القضاء بعدم قبول دعوى الغاء الترقيم المؤقت بسبب عدم تقديم المدعي لمحضر عدم المصالحة متى ثبت تقديم المدعي الاعتراض على الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري وعدم فصله فيه، كونه يحل محل اجراء المصالحة، الأمر الذي يؤدي إلى ضرورة إعادة النظر في هذا النص.

2.1.2.2.2- القوة الثبوتية لأدلة اثبات الملكية العقارية الخاصة:

طبقاً لقاعدة البينة على من ادعى، فإنه يحق لكل من يدعي ملكيته الخاصة للعقار موضوع الاعتراض أن يقدم دليلاً يثبت ذلك، الأمر الذي يؤدي إلى إمكانية إثارة أطراف الدعوى العديد من السندات، وبالتالي يثار التساؤل في كيفية التعامل معها؟.

وعليه فإنه بالرغم من أن التعلية رقم 16 الصادرة المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 1994 لم تبين كيفية التعامل مع هذه المستندات الثبوتية في حالة تعددها و إعطاء الأولوية لأحدها على الآخر فقد فتح الباب أمام اجتهاد القضاء، الذي أقر بإمكانية اجراء المفاضلة بين هذه السندات من حيث قوتها الثبوتية، وإذا اقترنت بالدفع بالحيازة كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية فيكون لها حينئذ الحق في التفضيل والأولوية عن باقي المستندات، وهو ما ظهر في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2004/04/25 في الملف رقم 246259³⁴، شريطة أن يتم ذلك قبل تسليم الدفتر العقاري، لأنه إذا تم

تسليم ذلك فإنه لا يقبل الدفع بأي سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية وهو ما ثبت عن المحكمة العليا في قرارها رقم 1206937 الصادر بتاريخ 2021/01/14³⁵.

2.2.2.2- التسوية القضائية بعد تحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي:

يعتبر الدفتر العقاري النتيجة النهائية لتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي وإثبات الملكية العقارية الخاصة بموضوع النزاع وحجة لما ورد فيه طبقاً للمادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي لا يقبل الطعن فيه إلا أمام القضاء، وهو ما أكده القرار الصادر بتاريخ 2005/02/23 عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في الملف رقم 282811 والذي يقضي بأنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً³⁶، فيترتب على ذلك أنه يجوز الطعن في الدفتر العقاري أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع تطبيقاً لأحكام المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على أنه: "يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية طبقاً للمادتين 37 و 38 من هذا القانون". وبطبيعة الحال لا بد أن ترفع الدعوى بنفس الأشكال والإجراءات المتبعة في رفعها مع ضرورة التزام المدعي بشهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية طالبا فيها الغاء أو تعديل الترقيم النهائي مستندا على الوثائق والسندات المثبتة لادعاءاته.

خاتمة:

يتبين مما سبق أن الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري جاء بمجموعة من الآليات لمعالجة إشكالية العقارات الخاصة مجهولة المالك، والمتمثلة أساساً في الترقيم المؤقت وذلك لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي يتوافر مالكوها الظاهري لسندات ملكية غير مشهورة و يمارسون حيازة هادئة وعلنية ومستمرة ولمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها سندات كافية لإثبات ملكيتها لمدة 15 سنة تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية أو سنتين، بالإضافة إلى الترقيم لمدة 15 سنة كحد أقصى في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح لتلك التي تكون بدون مالك أو حائز لها، والعقارات بدون سند أو بسند ولم تقوم فرقة مسح الأراضي العام بعملية البحث الدقيق في هذه السندات نتيجة عدم تحليلها بالجدية اللازمة في أداء مهامها، والذي يمكن الاعتراض عليه من أجل اثبات الملكية العقارية الخاصة بداية أمام المحافظ العقاري الذي يوجد على مستوى المحافظة العقارية في ظل انفصال هذه الأخيرة عن مديرية مسح الأراضي أو الموجود على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ على المستوى الولائي والمحافظة العقارية على المستوى البلدي أو البلدي المشترك في ظل دمج المؤسستين معا وفقا لإجراءات معينة تختلف بين الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر وسنتين من جهة، ومدة 15 سنة من جهة أخرى، ثم أمام القسم العقاري التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الاعتراض

سواء في فترة الترقيم المؤقت أو بعد تحوله إلى ترقيم نهائي، والذي يكون فقط في حالة الترقيم المؤقت لمدة 4 اشهر أو لمدة سنتين، أما الترقيم المؤقت لحساب العقارات غير المطالب بها أشغال مسح الأراضي فإنه لا يقبل الطعن فيه إلا بعد تحوله إلا ترقيمًا نهائيًا من خلال الطعن في الدفتر العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة

وبناء عليه توصلنا إلى النتائج التالية:

- عقارات الخواص مجهولة المالك هي تلك العقارات التي تحوز على سند رسمي مشهر أو سند رسمي غير مشهر أو لم تمارس فيها الحياة القانونية والفعالية.
- ترقم العقارات مجهولة المالك ترقيمًا مؤقتًا لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين أو لمدة 15 سنة كحد أقصى حسب الحالة.
- استقلالية مؤسسة مسح الأراضي عن مؤسسة الحفظ العقاري يؤدي على زيادة خلق مشكلة عقارات الخواص مجهولة المالك.
- إن عملية الدمج تؤدي إلى محاربة مشكلة العقارات مجهولة المالك وبالتالي التقليل منها.
- خضوع إجراءات تقديم الاعتراض والنظر فيه بعد عملية دمج المؤسستين السابقين لنفس الإجراءات السابقة لا يؤدي إلى خلق نتائج جديدة.
- خروج المحكمة العليا في العديد من قراراتها القضائية عن النصوص القانونية التي تنظم المجال العقاري بالرغم من وضوحها.
- رقمنة القطاع العقاري يعزز الثقة ويحقق الأمن العقاري.

والتي على إثرها نقدم الاقتراحات التالية:

- ضرورة إصدار نصوص تنظيمية جدية تتماشى مع مسألة دمج المحافظة العقارية بمديرية مسح الأراضي.
- ضرورة عدم مخالفة الأحكام القضائية للنصوص القانونية المنظمة للمجال العقاري، وفي حالة حدوث ذلك لابد من مراجعة هذه النصوص حتى لا يكون تناقض بينهما.
- ضرورة تبني تقنية البلوك تشين من أجل تفعيل وتعزيز الرقمنة والتي تؤدي إلى إمكانية انشاء عقود الكترونية مشفرة وإمكانية الاعتراض عليها الكترونياً.

الهوامش:

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر العدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ص 1040.
- 2- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 82 بتاريخ 18 نوفمبر 1975، ص 1206.
- 3- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج ر العدد 30 بتاريخ 13 أبريل 1976، ص 496.
- 4- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 30 بتاريخ 13 أبريل 1976، ص 498.
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2001، ص 30.
- 6- نصت المادة 1/15 على أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية".
- 7- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر العدد 107 بتاريخ 25 ديسمبر 1970، ص 1615.
- 8- مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2014، ص 319.
- 9- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1، سنة 2004، ص 214.
- 10- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 38 بتاريخ 16 سبتمبر 1980، ص 1377.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 34 بتاريخ 23 ماي 1993، ص 14.
- 12- تنص المادة 53 بما يلي: "يسري مفعول هذا الأمر ابتداء من أول يناير 1971 و ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية".
- 13- مجلة الحكمة العليا، العدد 1، سنة 2006، ص 435.
- 14- فراحي كوثر، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 6، العدد 1، 2018، ص 60.
- 15- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 2، سنة 2004، ص 331.
- 16- مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2005، ص 351.
- 17- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 3، سنة 2010، ص 274.
- 18- مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2008، ص 273.
- 19- المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

- 20- التعلية رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة لأملك الدولة سنة 1998.
- 21- المادة 2/14 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.
- 22- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78 بتاريخ 31 ديسمبر 2014، ص 24.
- 23- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر العدد 26 بتاريخ 28 ديسمبر 2017، ص 39.
- 24- المادة 3 من القانون رقم 11/08 المؤرخ في 25 جوان 2008، يتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم وتقلهم فيها، ج ر العدد 36 بتاريخ 2 جويلية 2008، ص 4.
- 25- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر العدد 36 بتاريخ 6 ماي 1966، ص 421.
- 26- زدك الطاهر، مطالب أقدام السوءاء بالتعويض عن ممتلكاتهم في الجزائر، العدد 9، رقم 2، 2016، ص 262.
- 27- القانون رقم 09/09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009، يتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر العدد 78 بتاريخ 31 ديسمبر 2009، ص 16.
- 28- القانون رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر العدد 49 بتاريخ 29 أوت 2010، ص 13.
- 29- الغرفة المدنية، المحكمة العليا، سنة 2015.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملك الوطنية وصلاحياتها، ج ر العدد 80 بتاريخ 20 أكتوبر 2021، ص 9.
- 31- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2002، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، ج ر العدد 59 بتاريخ 8 سبتمبر 2022، ص 20.
- 32- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، ج ر العدد 21 بتاريخ 23 أفريل 2008، ص 42.
- 33- مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2021، ص 62.
- 34- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 3، 2010، ص 220.
- 35- مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2021، ص 84.
- 36- مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2005، ص 233.