



المعيقات القانونية لتطهير الملكيات العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري

The legal obstacles Assinissement of the land for ownership with documents of title, by property survey

د. مصطفى رباحي

rebahi789@gmail.com

جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1

تاريخ القبول: 2019/11/25

تاريخ الإرسال: 2018/12/17

الملخص:

يهدف هذا المقال إلى تحديد دور سندات الملكية التي تسلم في إطار التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في ظل القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. كما تهدف إلى تحديد مدى فعالية هذه السندات في تطهير الملكية للعقارات التي خضعت لعمليات مسح الأراضي وذلك للوصول إلى تقديم اقتراحات لإزالة المعوقات القانونية التي جاءت بها أحكام القانون 02/07 وأيضا المرسوم السابق رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب والتي جعلت سندات الملكية المسلمة عن طريق تحقيق عقاري غير فعالة، ولم تعد آلية أو طريقة لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، وبالتالي أصبح القانون 02/07 يخص عقارات كل النطاق الجغرافي للجزائر.



الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، التحقيق العقاري، المسح العقاري، سندات

الملكية.

Abstract:

L'article aims has determiner, the role of the documents of title establish by valuation survey, (proprerty survey), for l'assinissement of the land and buildings (land ower ships), within the framework of law N 07/02 of the bearing february 27th, 2007 institution the procedure of observation of the property right by valuation survey (proprerty survey), it also aims has assinissement to determine l'effective ness of these titles inL of the property, assujessette to the operations of the land register and those Ci to formulate proposals, in order to solve the legal obstacles, resulting from law 07/02 as well asdecree N83/352 of May 21st, 1983 which institutes the procedure of observation of theacquis itive regulation, and which returned the documents of title establish by valuation survey, inifficace, and can not be average d assinissement of the land and buildings (land ower ship); in Algeria, indeed law 07/02 registers almost entirely; relate to only land south, however it includesall the Algerian territory.

Keywords: proprert survey, land ower ship, documents of title.

المقدمة:

لقد حاول المشرع الجزائري ومنذ الاستقلال تطهير الملكية العقارية عن طريق أسلوب التقادم المكسب للملكية الذي جعله أهم وسيلة في تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، المنصوص عليه في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

العقاري والتي لم يتحصل أصحابها على سندات الملكية أو حتى التي حررت بشأنها سندات الملكية ولكن قبل أول مارس 1962، وتبعاً لذلك أصدر مرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 21 ماي 1983 يتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والذي ألغي في سنة 2007، ثم أصدر القانون الحالي رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. غير أنه ورغم هذا الاهتمام الواضح من المشرع الجزائري بعملية تطهير الملكية عن طريق تشجيع اكتساب الملكية بالتقادم منذ بداية الثمانيات، فإن هذه الطريقة بقيت غير فعالة ومحدودة وذلك لوجود معوقات قانونية تمنع اكتساب الملكية بالتقادم وتجعل السندات المسلمة عن طريق تحقيق عقاري، ليست آلية لتطهير الملكية العقارية ولاسيما في الأراضي الممسوحة والتي تخص أغلب شمال الجزائر، بحيث أن المادة 02 من القانون رقم 02/07 تقصر إجراء معاينة الملكية على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام للأراضي وكذلك على العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو حررت بشأنها سندات ملكية ولكن قبل 01 مارس 1962، كما أن المادة 03 تستثني الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوطنية الخاصة من إجراء المعاينة وبالتالي لا يمكن اكتسابها وتملكها بالتقادم. إن هذه المعوقات القانونية وبقاء غالبية الأراضي الواقعة في الشمال بدون تسوية قانونية رغم أنها ممسوحة تعتبر عوامل مهمة، دفعتني لدراسة هذا الموضوع بغرض الوصول إلى عملية تفعيل الإطار القانوني المتعلق باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم، لاسيما وأن البنايات الفردية و الجماعية للأفراد وللمؤسسات ذات الطابع التجاري والصناعي وحتى البنايات الريفية لازالت وضعيتها معلقة من الجانب القانوني، وذلك بسبب وجود المادتين 02 و03 من القانون 02/07 اللتين لم تسمحا بتطهير الملكية



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

العقارية عن طريق اكتساب الملكية بواسطة تحقيق عقاري، مما دفع بالمشروع الجزائري إلى إصدار نص آخر جديد يتضمن تسوية البناءات الفوضوية، حتى في المناطق المسوَّحة وحتى على أملاك الدولة مناقضا بذلك أحكام القانون 02/07.

إن أهمية هذا الموضوع هي نظرية وكذلك عملية في نفس الوقت، بحيث أن قانون 2007 رغم مرور أكثر من عشرة سنوات على صدوره إضافة إلى مرسوم 1983 الذي تجاوزت فترة ظهوره ثلاثين سنة، فإن الملكية العقارية لم يتم تطهيرها وبالتالي من الضروري التساؤل حول فعاليتها وجدواها خاصة أنه ومن الجانب العملي فإن العقارات والأملاك المبنية وغير المبنية مازالت بدون تسوية ولم يتم اكتسابها بالتقادم.

إن جميع المختصين في التعمير والعقار الحضري والريفي وكذلك الإدارات والمؤسسات العامة والخاصة، إضافة إلى الأفراد والهيئات القضائية والقانونية، تبقى معنية ومهتمة لدرجة كبيرة بموضوع اكتساب الملكية العقارية بالتقادم، لذلك جاء هذا المقال كمحاولة لدراسة إشكالية رئيسية، تتمثل في مدى فعالية الإطار القانوني رقم 02/07 وقدرته على تطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؟ إضافة إلى إشكاليات فرعية تطرح على شكل التساؤلات التالية: ما هو نطاق التحقيق العقاري؟ وما هي طبيعة منازعات تسليم سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري؟ وما فائدة

وضع نص قانوني يمنع من اكتساب الملكية بالتقادم في المناطق الشمالية المسوَّحة ثم يسمح بتسويتها بموجب قانون تسوية البناءات الفوضوية رغم أنها ممسوحة أيضا؟ وي طرح التساؤل أيضا حول الطريقة الواجبة الإلتزام لتسوية الوضعية القانونية للأملاك المسوَّحة والواقعة في غالبيتها في شرق ووسط وغرب الجزائر، مادامت أن أحكام القانون 02/07 تمنع الاكتساب بالتقادم للأملاك المسوَّحة؟



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

إن الإجابة على هذه الإشكالية تكون بتحليل الإطار القانوني المنظم لسندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمتمثل في قانون 02/07 ولاسيما المادتين 02 و 03 منه. أما خطة دراسة هذا الموضوع فإنها تنقسم إلى مبحثين أساسين هما: أولاً : المراحل الاجرائية لتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ثانياً: معوقات ومنازعات التحقيق العقاري في ظل قانون 2007.

المبحث الأول: المراحل الاجرائية لتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق

العقاري:

لقد بدأت عملية تطهير الملكية العقارية منذ سنة 1983 وذلك بإصدار المرسوم رقم 352/38 المؤرخ في 21 ماي 1983 متعلق بعقد الشهرة¹ والذي جاء بعد ظهور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، ثم أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري³ وفي هذا النص الأخير، تم وضع إجراء جديد لمعينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا الإجراء يعتبر آلية، جديدة لتطهير

¹ - المرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 21 مايو 1983 الذي يسن اجراءات اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21 سنة 1983.

² - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 سنة 1975.

³ - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس اجراءات لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 2007



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

الملكية العقارية، وتختلف عن آلية عقد الشهرة المعمول بها في مرسوم 1983 الملغى في سنة 2007.

المطلب الأول: ماهية تسليم سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري: إن
معاينة حق الملكية لغرض تسليم سندات الملكية يتم بواسطة تحقيق عقاري، ووفقا لشروط حددها القانون رقم 02/07.

الفرع الأول: مفهوم وشروط التحقيق العقاري

قبل تسليم سندات الملكية لابد من القيام بتحقيق عقاري، لذلك يجب تحديد مفهومه وعناصره وشروطه.

أولاً: المفهوم يعتبر التحقيق العقاري وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية، بحيث يسمح بدعم حق شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة مباشرة بنفسه أو بواسطة شخص آخر يجوز سند ملكية، من معاينة حق ملكيته لغرض تسليمه سند ملكية، وقد حاول المشرع الجزائري وضع تعريف لإجراء التحقيق العقاري من خلال أحكام القانون 02/07، بحيث أن المادة 04 من هذا النص، عرفته على أنه ذلك الإجراء الذي يتم بطلب من شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء مباشرة أو غير مباشرة، أو أن يجوز هذا الشخص على سند ملكية بشرط أن يتعلق بعقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، ومهما كانت طبيعة هذا العقار، باستثناء الأملاك العقارية الوطنية، وكذلك الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش بالإضافة إلى الأملاك الوقفية وأن يتعلق هذا الإجراء، بالعقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية ولكن قبل 1 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية،



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

ويكون الغرض من هذا الإجراء، هو معاينة حق الملكية العقارية وذلك لأجل الحصول على سندات الملكية.

مما سبق نستخلص أن التحقيق العقاري في ظل التشريع الجزائري رقم 02/07، هو عبارة عن بحث¹ منهجي يقوم أساسا على الأسئلة المطروحة والشهادات المأخوذة والمتمثلة في إجراء فحوص وتحريات، تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج، من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء. فهو إذن إجراء تقوم به الإدارة، بحيث تجمع من خلاله معلومات تتحقق بها من الوقائع قبل اتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات، بغرض إثبات، حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير وتسليم سند ملكية عقارية يحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك يمكن لصاحبه ممارسة حقه بصفة كاملة.²

وهناك تعريف شامل للتحقيق العقاري، تضمنته تعليمة وزارة المالية تحت رقم 03 في عام 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية³ بحيث حددت الغرض من تسوية سندات الملكية ويتمثل في تفعيل آليات التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني⁴. كما نصت على ان التحقيق العقاري قد يكون فرديا بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي، بمارس حيازة على عقار سواء

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر 2014

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر 2014

3- تعليمة وزارة المالية رقم 03 المؤرخة في 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

4- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78،

سنة 1971.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

بطريق مباشر أو بواسطة الغير، أو يحوز هذا الشخص لسند ملكية، كما قد يكون التحقيق جماعيا من طرف الولاية أو البلدية، وذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، طبقا لأحكام المادة 06 من القانون رقم 02/07. أما في المفهوم الفقهي للتحقيق العقاري، وبالرجوع لأطروحة عيد وهاب الموسومة بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري في سنة 2016 و2017، الصفحة 7 و9، فقد تم تعريفه على أنه مجموعة إجراءات تستخدمها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية، بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية

ثانيا/شروط وعناصر التحقيق العقاري: من خلال تحديد مفهوم التحقيق

العقاري، يمكننا استخراج عناصر وشروط التحقيق العقاري كما يلي:

1- أنه عبارة عن إجراء معاينة:

إن التحقيق العقاري يتمثل في أداة أو وسيلة تمكن الإدارة، من البحث والتأكد من معلومات حول العقار بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، فهو بمثابة بحث دقيق على شكل تحريات يقوم بها المحقق العقاري ويعتمد على أسئلة مطروحة وتصريحات، تتضمن عرض وقائع وظروف من صاحب سند أو صاحب حيازة على عقار، يطالب بأحقته في الملكية، مع ضرورة أن يتم هذا التحقيق في الميدان.

2- أنه عبارة عن معاينة لحق الملكية العقارية:

ينصبُّ التحقيق العقاري على أملاك عقارية وحقوق عينية عقارية مرتبطة بها، بحيث يتم تحديد مساحة العقار وموقعه ومعالم الحدود، وفق مخططات بيانية يتم إعدادها، من قبل المهندس الخبير العقاري .



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

3- أن هذا الإجراء يقتصر على معاينة عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، أو يتعلق بعقارات لا يتوفر أصحابها على سندات ملكية أو يجوزون على سند ملكية ولكن قبل أول مارس 1961:

إن إجراء معاينة العقار لا يعني العقارات المسوحة ولا الأملاك الوطنية، ولا أملاك العرش ولا الأملاك الوقفية، فهو محدد بالعقارات التي يجوزها أشخاص، ولكن لا يتوفرون على سندات ملكية، أو حتى في حالة حيازتهم لسند ملكية فإنها ممكنة، ولكن المعاينة تقتصر فقط على تلك الأملاك العقارية، التي صدرت بشأنها سندات ملكية ولكن قبل تاريخ 01 مارس 1961 أي أن هذه السندات، تم تحريرها خلال الاحتلال الفرنسي، لأراضي الجزائر، وبشرط حدوث تغيرات في الوضعية العقارية الحالية، لأن العقارات التي بقيت على حالتها ولم تدخل عليها تعديلات وأشغال، فإنها مستثناة وغير معنية بإجراء التحقيق العقاري.

الفرع الثاني: أهداف وشروط التحقيق العقاري: للتحقيق العقاري أهداف

يسعى لتحقيقها، كما يتميز بخصائص عديدة

أولاً: خصائص وأهداف التحقيق العقاري: إن الهدف الأساسي لإجراء التحقيق

العقاري هو تسليم سندات الملكية، للأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والذين يمارسون، حيازة هادئة على عقار سواء بطريقة مباشرة أو بواسطة شخص آخر، كما يعني كل شخص حائز على سند ملكية، ويمكن إجمال الغاية من إجراء معاينة حق الملكية العقارية بتحقيق عقاري كما يلي:



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

1- معالجة مساوئ وسلبيات مرسوم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة:

رغم طول مدة سريان مرسوم عقد الشهرة رغم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983¹ بحيث تم تطبيقه لمدة تجاوزت عشرون سنة، إلا أنه عجز عجزا تاما عن تسوية وتطهير الملكية العقارية الخاصة، وهذا باعتراف صريح من المشرع الجزائري عند عرضه لأسباب ودوافع إصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، بحيث جاء في تبريرات هذا النص الأخير ما يلي: إن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري، يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب، المنصوص عليها في المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983.²

وبالرجوع لأحكام المرسوم رقم 352/83، فإن أهم ما يميز مضمون هذا النص، أنها أستندت في عقود الشهرة إلى تصريحات الحائز على عقار من نوع الملك، وبدون سند، وغير خاضع لعمليات المسح للأراضي، بحيث يتم اللجوء والتوجه إلى موثق مختص إقليميا، لتقديم طلب إعداد عقد شهرة، يتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب، وعندها يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة، بناء على تصريح شرطي بسيط، مصادق عليه من مصالح البلدية ويكون مرفوقا بملف تقني، وبالإضافة إلى تحقيق حول الطبيعة القانونية للعقار المعنى والمستهدف لغرض، تطهير الملكية العقارية للأراضي غير المسوحة، وكل هذا يتم بعد عملية النشر في إحدى الجرائد الوطنية، في ظرف لا يتجاوز أربعة أشهر، وهذا في حالة عدم وجود اعتراض من الغير، بحيث يتم وبصفة

¹ - مرسوم 352/83 مؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلقة بإجراءات التقادم المكسب واعداد عقود الشهرة، الجريدة الرسمية، العدد 21 سنة 1983.

² - حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 128



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

رسمية تحرير العقد، وذلك بالرغم من أنه استند على مجرد تصريح للحائز مؤرخ في شهادة الحيازة، فانه يمكن الاستفادة من طلب استخراج عقد الشهرة¹ ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، ويصبح سند ملكية حقيقي.

إن ما يلاحظ على هذه الأحكام أنها تتضمن إجراءات سريعة وبسيطة²، وتغيب فيها سلطة الدولة، بحيث لا يتضمن أي ممثل عن السلطة العمومية في الميدان، رغم أنها قد تتعلق وفي غالب الأحيان بأمالك الدولة سواء الخاصة أو العامة، ولكن لا دور لا لمديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية، ولا لإدارة الحفظ العقاري، وهذه الأخيرة تكفي بعملية التسجيل والشهر لعقد الشهرة، ثم تتولى حماية العقد بمجرد الانتهاء من إجراء الشهر لدى مصالحها، وقد أدى هذا الإجراء الى وقوع عدة تجاوزات نوجزها كما يلي: أ/ استخدام عقد الشهرة، كأداة قانونية لتسوية عمليات غير شرعية: في الفترة الممتدة من بداية الثمانيات إلى بداية سنة 2000، تم إصدار عقود شهرة لعدد من الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والجماعات المحلية والإقليمية، وهذا بمجرد مرور مدة زمنية على حيازة تلك الأملاك العقارية، وبالاستناد إلى تصريحات شرفية بسيطة تقدم للموثق، وتنشر في إحدى الصحف الوطنية، وتقدم إلى الموثق الذي يقوم بتسجيلها وشهرها لدى مصالح المحافظة العقارية على مستوى إقليم الولاية، وهذا بعد عدم الاعتراض عليها من الغير خلال أربعة أشهر. لقد أدى هذا الإجراء وبطريقة غير مباشرة إلى تشجيع عمليات الاستيلاء على أملاك، قد تكون عامة أو خاصة تابعة للدولة في غياب، وعدم اشتراك

¹ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة الجزائر 2007 ص 64.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص 128



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في عملية التحقيق العقاري، التي تتم بين الموثق والحائز على الملكية العقارية.

ب- استخدام عقد الشهرة لإقصاء الورثة من الشركات في المجال العقاري¹:

عادة ما يقوم أحد الورثة بتقديم طلب اكتساب الملكية بالتقادم لوحده، لدى موثق دون إرفاقه بشهادة توثيقية أو فريضة تضمن حقوق الورثة، مما يؤدي إلى إقصاء هؤلاء الورثة من عملية الاستفادة من عقد الشهرة، ويقتصر تحرير هذا العقد على صاحب الطلب فقط وإغفال باقي أفراد الورثة حتى ولو كانوا حائزين، ولمدة طويلة للعقار المراد اكتسابه بالتقادم، وهذا ما أدى إلى نشوء نزاعات معقدة على مستوى المحاكم، وكذلك على مستوى الغرفة الإدارية سابقا، والمحاكم الإدارية حاليا. وقد أدت هذه النزاعات إلى إصدار أحكام قضائية تتضمن إبطال عقود شهرة، لمخالفتها لأحكام المادة 1 من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983، بحيث وخلال فترة ممتدة من سنة 2002 إلى سنة 2007 تم وضع ما يقارب 7% من الدعاوى العقارية المتعلقة بإبطال عقود الشهرة، وذلك أمام الغرفة العقارية بالحكمة العليا أو أمام مجلس الدولة، وهذا بسبب استيلاء أشخاص على أملاك تابعة للبلديات أو للولايات أو لمصالح أملاك الدولة والمجموعات الإقليمية²

2- جعل إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق

عقاري كأداة مكتملة لإجراء المسح العام للأراضي في عملية التطهير للملكية العقارية.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص128

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص129



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

لغرض تفعيل عملية المسح العام للأراضي، التي اتخذت في السابق كوسيلة لتطهير الملكية العقارية على المدى البعيد، لجأ المشرع الجزائري إلى وضع قانون جديد في سنة 2007، يتمثل في إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والغرض من ذلك هو المساهمة في

معالجة النزاعات التي لم يتمكن أمر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام من معالجتها، بحيث أن هذا المسح لم يتمكن من القيام بعملية مسح لكل إقليم الجزائر المتميز بالشساعة، إضافة إلى الطبيعة المعقدة للعقار، ولعملية المسح في ذاتها والتي تتطلب، توفر إمكانيات بشرية وتقنية كبيرة، خاصة وأن الجزائر وبعد الاستقلال، لم تكن تتوفر على الإمكانيات التقنية اللازمة لهذه العملية، كذلك لوحظ وجود سلبية لدى الفرد الجزائري في تعامله مع عمليات المسح العقاري، خاصة بالنسبة للأراضي التي لم تكن تتوفر على سندات ملكية، بحيث أحجم المواطنون في غالبيتهم عن الانتقال إلى مصالح مسح الأراضي ومصالح البلدية، للتصريح بوضعيتهم اتجاه العقارات الحائزين عليها، وفي نفس الوقت لوحظ أيضا اقتصار وفي العديد من الأحيان عملية المسح العقاري على المناطق الحضرية، واكتفاء المكلفون بإجراء المسح بالقيام بهذه العملية داخل المكاتب الإدارية، دون التنقل إلى المناطق الريفية، مما نجم عنه عدم وضوح الطبيعة القانونية، لكثير من الأملاك ونشوء نزاعات سواء بين الأفراد الحائزين على العقارات بالتقادم، أو بين هؤلاء الأشخاص وإدارات أملاك الدولة والفلاحة ومصالح البلدية.

3- ارتباط الاستثمار والتمويل البنكي بعقود الملكية: بعد سنة 1990 صدر قانون التعمير 29/90¹، ومنع كل عملية بناء دون الحصول على عقد ملكية سواء للأفراد

¹ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد، 52 سنة 1990.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

أو للأشخاص المعنوية الخاصة والعامة، ثم صدر قانون الاستثمار، بحيث تحرر الاقتصاد من سيطرة القطاع العام وأصبح خاضعا للاقتصاد الحر، وتدخلت البنوك في عملية تمويل الاستثمار، وبالتالي اشترطت ضرورة توفر سندات الملكية، لكل القروض المتعلقة بالعقار والرهن والاستثمار، بحيث أصبحت متعامل استراتيجي في الاقتصاد الوطني. وهذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى ضرورة التدخل وبسرعة للاستجابة لعمليات تمويل المشاريع الاستثمارية، وذلك بأن وضع آلية قانونية جديدة بموجب قانون 02/07 تتمثل في سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا لتحديد وضبط الطبيعة القانونية للأوعية العقارية في الجزائر وخاصة تلك الموجودة في الجنوب الجزائري، أو تلك الغير متوفرة على سندات ملكية والغير مشمولة بعمليات مسح الأراضي.

4- تمييز وتحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961:

• إن الغرض الأساسي من إصدار القانون 02/07، هو تسوية وضعية سندات الملكية التي صدرت خلال عهد الاستعمار الفرنسي وبالضبط قبل 01 مارس 1961، وذلك ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، بحيث وضحت بأن إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

إذن يبدو أن الغرض الأساسي، من إصدار هذا القانون رقم 02/07 هو الاعتراف الرسمي، بالعقود والوثائق الأصلية التي سُلمت لأصحاب الملكية قبل استقلال الجزائر، وذلك يتم عبر تمييز وتحديث هذه الوثائق وإفراغها في قالب رسمي جديد¹، ومنظم،

¹ - حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 130 .



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

ويتلاءم ويتوافق مع الأحكام الجديدة التي أتى، بها، نظام الشهر العقاري العيني والذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 .

المطلب الثاني: شروط واجراءات تسليم سندات الملكية في اطار التحقيق

العقاري:

بالرجوع لأحكام قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، نجد ان الشروط الواجب توفرها للاستفادة من سند الملكية الذي يسلم بعد إجراء تحقيق عقاري، حددتها المادتين رقم 2 و3 بحيث وضعتا شروط للعقار وأخرى للحيازة ووضع اليد لكسب الملكية العقارية .

الفرع الاول: الشروط المتعلقة بالعقار: وضحت صراحة المادة 02 من الامر رقم 02/07 الشروط المتعلقة بالعقار، بحيث نصت على إجراء معاينة حق الملكية العقارية، ويطبق فقط على العقار، الذي لم تشمله عمليات مسح الاراضي، أي العقار الغير ممسوح ومهما كانت طبيعته القانونية، كما ان هذا الإجراء يخص العقارات الذي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية، ولكن قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

أ- يجب ان يكون العقار غير ممسوح: اشترط المشرع الجزائري، لتطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري، أن يكون العقار غير مشمولاً بعملية مسح الأراضي، وبعبارة أخرى أن الأراضي الممسوحة أو التي تم ترقيمها مؤقّتا أو بصفة نهائية، بحيث سلمت بشأنها دفاتر عقارية فهي غير معنية بهذا الإجراء .

ب- أن يكون العقار من الاملاك العقارية الخاصة: اشترطت المادة 03 من قانون 2007، أن يكون العقار من الاملاك الخاصة، بحيث استبعدت تطبيق هذا القانون



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

على الاملاك العقارية الخاصة، كما استبعده من التطبيق على الأراضي المسماة سابقا عرش وأيضا استبعدت الاملاك الوقفية .

ج- أن يكون العقار بلا سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1960، ويشترط تغيير الوضعية العقارية الحالية: إن إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري، لا يخص إلا العقارات التي لا تتوفر على سندات ملكية كقاعدة، ولكن استثناء يمكن ان يشمل عقارات تتوفر على سند ملكية، ولكن بشرط ان يكون هذا محررا خلال فترة الاستعمار أي قبل 01 مارس 1960.

الفرع الثاني: اجراءات المعاينة لتسليم سند الملكية:

إن احكام المادة 04 من القانون 02/07 فتحت المجال للقيام بإجراء معاينة حق الملكية العقارية لغرض تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لكل شخص طبيعي او معنوي حائز على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر يجوز على سند ملكية، بحيث يمكنه تقديم طلب فتح تحقيق عقاري لغرض الحصول على سند ملكية، كما ان المادة 14 من قانون 02/07، نصت على إمكانية تملك الحائز لعقار، إذا اتضح من خلال تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذلك الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، انه فعلا يمارس حيازة حقيقة على عقار، وبالتالي يمكنه الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، وهذا طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري ولاسيما المواد 808 و827 منه¹ التي وضعت شروط موضوعية واخرى زمنية لاكتساب الملكية بالتقادم.

¹ - الأمر رقم 58/75.



المبحث الثاني: معوقات ومنازعات التحقيق العقاري:

في سنة 2007 أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 02/07، وبالتالي يمكن التساؤل عن مدى فعالية هذا الإجراء في تطهير الملكية العقارية، بحيث مازالت الأوضاع **على حالها**، وهي نفس تلك الأوضاع التي سادت المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والذي لم يتمكن من تطهير الملكية العقارية، بحيث لم يستطع تسوية وضعية ملاك العقارات، عن طريق الحيازة والتقدم، ولم يحقق الاستقرار في المعاملات العقارية، ويرجع سبب هذا الفشل في تطهير الملكية العقارية عن طريق إجراء عقد الشهرة إلى المرسوم 352/83 ذاته، الذي قصر عملية التقدم المكسب على العقارات الغير مشهورة فقط، ووضع احكام تمنع اكتساب عقارات بالتقدم إذا كانت مشهورة، بحيث لا يمكن لوضاع اليد على عقار مهما طالت مدة الحيازة، من اكتساب عقار مشهر بصفة رسمية لدى المحافظة العقارية، وبالتالي فمرسوم سنة 1983، ولد ميتا، ولم يحقق الأهداف التي جاء من اجلها، رغم انه تم الاستمرار في تطبيقه

لمدة تجاوزت 20 سنة (من 1983 إلى 2007)، وعليه نتساءل عن العراقيل التي أثرت على عملية تطهير ملكية العقارات بواسطة سندات الملكية المستعملة عن طريق تحقيق عقاري، ويمكن إجمال هذه الصعوبات في عراقيل ذات طابع قانوني بحت، مرتبطة بقانون 02/07، والآخرى ذات طابع مادي .

المطلب الأول: معوقات التحقيق العقاري

تبين من خلال تحليل احكام قانون 02/07 عدم الانسجام في احكامه، اضافة الى وجود تناقضات مع قوانين أخرى نوجزها كما يلي:



الفرع الأول: عدم انسجام داخلي لأحكام قانون 02/07

يحتوي قانون 02/07 على العديد من الأحكام المتعلقة بإجراءات التحقيق العقاري لغرض تسليم سندات الملكية ولكن الكثير منها، غير منسجم في مضمونه.

أولاً: تسمية القانون 02/07 والغرض من إصداره

إذا رجعنا إلى تسمية القانون 02/07، فإنها تشمل إجراء معاينة حق الملكية، العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. إن إجراء التحقيق العقاري هذا، جاء للتطهير الكامل للملكية العقارية دون استثناء، بحيث يسمح باكتساب عقارات حتى ولو كانت لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية، متى توافرت شروط ذلك وبالتالي لا يوجد تمييز بين العقارات المملوكة بسند رسمي (عقد ملكية)، والمشهورة بالمحافظة العقارية وتلك العقارات التي ليس لها سند ملكية، وهذا يتطابق مع المادة 827 من القانون المدني الجزائري التي لا تفرق بين العقارات المتوافرة على سندات ملكية وتلك العقارات الغير مشهورة، والغير متوفرة على سندات الملكية، فهذه المادة 827 جاءت واسعة ومطلقة ولم تفرق بين العقارات، وإذا أخذنا بهذا المفهوم الإيجابي للقانون 02/07 في تسميته، فإنه يجعل من إجراء تحقيق العقاري الذي يسمح بتسليم سندات ملكية عن طريق معاينة حق الملكية، بمثابة طريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية مباشرة، وهو يتساوى مع الطرق الأخرى مثل البيع،.. في التمكين من الحصول على ملكية العقارات. كما انه يسمح للحائزين للعقارات والذين لا يتوفرون على سندات رسمية، من الحصول على عقود تملك، وبالتالي اعطائهم الطمأنينة والأمن، وحق التصرف لمستعملي العقارات مهما كانت نوعها، سواء كانت شائعة او مفرزة. وبالتالي القضاء على الفوضى في المعاملات العقارية، غير انه إذا رجعنا إلى مضمون هذا القانون 02/07 فإننا نجد غير منسجمة مع المادة 827 من القانون المدني، وهذا لكونها تمنع صراحة عملية اكتساب



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

العقارات المملوكة بسند رسمي، وتقتصر عملية التملك عن طريق تحقيق عقاري، على العقارات الغير مشهورة لدى المحافظة العقارية، أي انه منع تملك واكتساب عقارات تمت فيها عمليات المسح العام للأراضي، وكذلك حظر تملك ولو بالتقادم لكل الاملاك التابعة للدولة دون تفرقة بين الاملاك العامة والاملاك الخاصة، وهذا يقودنا إلى استخلاص النتائج التالية:

1/ أن تسمية القانون 02/07: بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هي تسمية في غير محلها، وذلك لكون مضمون هذا القانون يقتصر فقط على العقارات الغير مسموحة والعقارات الغير تابعة للدولة، والمعروف ان عقارات الجزائر الغير مسموحة تقع في غالبيتها في الجنوب الجزائري والقليل منها في الشمال، اضافة لذلك ان العقارات المستغلة من السكان ومنذ الاستقلال ولم تطهر ملكيتها العقارية، هي عقارات تابعة للدولة سواء كانت عامة او خاصة، هذا يعني ان القانون 02/07 جاء بطريق غير مباشر ليطبق فقط على عقارات واقعة في الجنوب الجزائري، ودليل ذلك ان المحافظات العقارية، وفي سنة 2018، رفضت كل طلبات المعاينة المتعلقة بالتحقيق العقاري حول عقارات مسموحة في الشمال.

2/ تكريس قانون 02/07 لنفس احكام مرسوم 1983 المتعلق بإعداد عقد

الشهرة، رغم ان المشرع تخلى عن المرسوم السابق:

إذا كان مرسوم، سنة 1983 عجز على تطهير الملكية العقارية، بسبب الأحكام التي تضمنها، وفشل في تسوية وضعية الأملاك العقارية عن طريق الحيازة والتقادم، فإن القانون الجديد 02/07، أعاد صياغة نفس الأحكام السابقة ولاسيما في المادتين 02 و03 منه. ولم يأتي بجديد، سوى تكليف مصالح الحفظ العقاري، بتلقي طلبات فتح التحقيق العقاري من أشخاص طبيعية أو معنوية حائزة على عقارات .



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

الفرع الثاني: عدم انسجام وتناقض احكام قانون 02/07 مع القوانين الاخرى

هناك العديد من التناقضات بين القانون 02/07 وقانون الاملاك الوطنية وقانون

تسوية البناءات الفوضوية.

أ- تناقض أحكام القانون 02/07 مع احكام قانون الأملاك الوطنية رقم

30/90: لقد صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90¹، والغى القانون السابق الصادر في

1984، والذي كان لا يفرق بين أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة، فالأولى

غير قابلة للتصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم، بينما الأملاك الثانية والتي وهي خاصة،

فيمكن التصرف والتنازل عنها. اما القانون رقم 02/07 فلا يفرق بين الاملاك العامة

والاملاك الخاصة التابعة للدولة، بحيث يمنع اكتساب كل الأملاك التابعة للدولة .

ب- التناقض بين قانون 02/07 وقانون تسوية البناءات الفوضوية: الغريب في

الأمر أن قانون 02/07، يمنع اكتساب أملاك الدولة حتى ولو كانت أملاك خاصة تابعة

للدولة، وحتى لو اكتسبها وشغلها صاحبها عن طريق الحيازة لمدة 15 سنة، بينما قانون

البناءات الفوضوية، يسمح بتطهير الملكية واكتساب املاك دون تفرقة ودون اشتراط

مدة زمنية، لشغل املاك الدولة (انظر مواد قانون تسوية البناءات الفوضوية).

• تناقض داخلي في أحكام القانون 02/07 ولاسيما بين المواد 02 و03 و06،

بحيث نجد أن المادة رقم 06 من جهة مهمة لتطهير الملكية العقارية، وذلك لكونها تسمح،

بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

وهذا بالنسبة لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه

مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يجوز سند.

¹ - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية. الجريدة الرسمية،

العدد 52 سنة 1990.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

وهذا الترخيص أيضا بإجراء معاينة حق الملكية العقارية، مسموح به كذلك في إطار جماعي لغرض إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، بحيث يمكن الجماعات المحلية (كالبلديات والولايات...)، وهيئات عدم التركيز الإداري (كمديريات أملاك الدولة والتعمير والسكن والصحة والسياحة...) أن تطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة الملكية وذلك للحصول على سندات ملكية، تمكنها من إنجاز برامج عامة ذات نفع عام (كالبلدية لإنجاز بناء ريفي أو مديرية التعمير لإنجاز مدن ومناطق حضرية)، ولكن في نفس الوقت تعتبر هذه المادة 06 غير فعالة وغير ذات فائدة ولا تساهم في تطهير الملكية العقارية، حتى لغرض إنجاز برامج عمومية ذات منفعة عامة، وذلك لوجود المادتين رقم 02 و03 التي تمنع الدولة ذاتها وهيئاتها المحلية، وأجهزة عدم التركيز من إجراء معاينة حق الملكية في الأراضي المسوحة وأيضا الأملاك التي تتوفر على سندات الملكية والأملاك العقارية الوطنية، وهي من خلال الواقع الميداني أغلب أراضي الشمال الجزائري. هذا يعني أن هذه العقارات المسوحة أو المملوكة حتى ولو كانت مهمة لمدة 15 سنة من أصحابها، وحتى لو كانت مستغلة من غير أصحابها، بصفة مستمرة ومتواصلة دون انقطاع، وحتى لو كانت ستخصص لإنجاز برامج جماعية ذات نفع عمومي، وحتى لو كانت ستمتلكها الدولة أو أجهزتها على المستوى المحلي، فإنها تمنع من إجراء المعاينة وتمنع من الحصول على سندات الملكية، وذلك بحجة أن هذه الأراضي مسوحة. وبالتالي فالتساؤل حول الطريقة التي ستسوى بها الملكية أو الطريقة التي سيتم بها تطهير الملكية العقارية بالنسبة للأراضي المسوحة، وتلك المملوكة للدولة ولكن مقامة عليها مساكن فردية وجماعية، ومقرات للإدارات والشركات وحتى مدن أو أحياء سكنية.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

• معوقات قانونية في المادتين 2 و3 من قانون 02/07 وعدم تلاؤمها مع واقع الأملاك العقارية المسوَّحة، والملوكة للدولة، التي أقيمت عليها مساكن فردية وجماعية (مثل البنايات الجاهزة الموجودة لأكثر من 40 سنة في أحياء القماص، ... بقسنطينة، وفي مدينة الشلف، (الأصنام سابقا...)) بالإضافة إلى مقرات الإدارات والشركات (مثل سوناكوم والحميميم...) والتي لم تسوى ملكيتها ليومنا هذا ولا يستطيع قانون 02/07 بأحكامه تطهير ملكيتها العقارية .

• إذا كانت خلفيات ودوافع إصدار قانون 02/2007، هي معالجة فقط الملكية العقارية الغير مسموَّحة، والواقعة في الجنوب الجزائري، فإن تطهير هذه الملكية سهلة وبسيطة، ولا تحتاج إلى قانون 2007 وذلك لكونها أراضي عرفية، وأن تطهيرها يكفي أن يتم وفقا لأحكام القانون المدني الصادر في 1975 والذي تسمح المادة 827 بتملك عن طريق التقادم العقارات المستغلة أو التي تمت حيازتها بصفة دائمة ومستمرة وغير منقطعة لمدة تجاوزت 15 سنة.

الفرع الثالث المعوقات المادية والإدارية والتقنية المؤثرة، على التحقيق،

العقاري لتسليم سندات الملكية في إطار القانون، 02/07:

هناك صعوبات ومعوقات مادية وأخرى إدارية، تؤثر على عملية تسليم سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون رقم 02/07.

أولاً: المعوقات والعراقيل المادية: قبل تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق

العقاري، فإن القانون رقم 02/07 نص على عدة مراحل وإجراءات يجب إتباعها واحترامها، وذلك لغرض التأكد من أصل ملكية العقار المراد معاينتها، وأيضاً التأكد من الحيازة المستمرة له وإثبات شرط التقادم المكسب للملكية، غير أن المحقق العقاري الذي يتولى عملية معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء المثقلة بها،



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

كثيرا ما يصطدم بعوائق وعراقيل تتصل بأصل الملكية، وتؤثر على إجراءات إعداد وتسليم سندات الملكية، ويمكن توضيح ذلك كما يلي:

1- تعقد أصل الملكية العقارية في الجزائر وعدم وضوحها:

عرف التأطير القانوني لأصل الملكية العقارية في الجزائر، نظامين قانونين، أحدهما يعتمد نظام الشهر الشخصي، وكان سائدا خلال عهد الاحتلال والثاني يعتمد نظام الشهر العيني، وكان سائدا منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وبالتالي فالتشريع الجزائري في مجال العقار، عرف نظامين قانونين مختلفين، مما يطرح إشكالية في التطهير العقاري، ويجعلها معقدة، بحيث أن أصل الملكية غير واضح، وهذا يؤثر على عملية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07.

2- غياب مستمر لأصحاب الملكية المجاورين للعقار المراد التحقيق فيه¹: إن قيام المحققين العقاريين في الملكية العقارية المراد تسليم فيها سندات، كثيرا ما يصطدم بغياب الأشخاص المجاورين للعقار المراد التحقيق فيه، وبالتالي يصعب من إجراء وإنهاء عملية التحقيق العقاري في أسرع وقت لتطهير الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

ثانيا: العراقيل والمعوقات الإدارية:

• كثيرا ما تتأخر مصالح البلديات في الرد على طلبات، فتح التحقيق العقاري المقدمة من مصالح الحفظ العقاري على مستوى الولاية، بحيث لا ترسل لا معلومات ولا آراء إلى المحافظة العقارية ونفس الشيء من مصالح إدارة أملاك الدولة، وبالتالي يؤثر ذلك على سير عملية التحقيق العقاري ويؤخر تسليم سندات الملكية وأيضا تأخير الدفاتر العقارية.

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة الجزائر 2014



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

ثالثا: العراقيل التقنية لعملية التحقيق العقاري: من بين العوامل المؤثرة على عملية التحقيق العقاري، هو بعض النقائص الملاحظة على مستوى إدارة الحفظ العقاري، المتمثلة في عدم رقمنة العملية وعدم عصرنتها، بالإضافة إلى صعوبة جمع المخططات الطبوغرافية التي يتجاوز عددها تسعة أنواع، وكذلك عدم تزويد المحافظة العقارية وفي كثير من الأحيان بمخططات الأقسام.

المطلب الثاني: منازعات تسليم سندات الملكية: هناك منازعات للتحقيق العقاري وقد تطرح، إما أمام إدارة الحفظ العقاري أو على أجهزة القضاء العادي أو الإداري.

الفرع الأول: منازعات تطرح على مستوى إدارة الحفظ العقاري:

قد تنور احتجاجات على إجراء معاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك أثناء التحقيق العقاري وبالتالي تحدث منازعات تقدم للمحقق العقاري وذلك بتسجيلها في سجل لدى المحافظة العقارية.

أولاً: منازعات سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بعد تحرير محضر مؤقت

يتم معاينة حق الملكية العقارية لغرض تسليم سند ملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بموجب مقرر فتح عقاري صادر عن مدير الحفظ العقاري، في أجل أقصاه مدة شهر من تاريخ طلب إجراء تحقيق طبقاً للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بحيث يتولى المحقق العقاري عملية البحث عن كل المعلومات والوثائق الضرورية، لتحديد حق الملكية العقارية، وجمعها ودراستها، ثم ينتقل المحقق العقاري إلى عين المكان، لمعاينة العقار ويقوم بعد ذلك بتحرير محضر مؤقت للتحقيق العقاري، يسجل فيه نتائج تحقيقه، ويلصق هذا المحضر في البلدية لمدة 30 يوم بحيث يمكن للأفراد تقديم اعتراضات،



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

على التحقيق (المادة 12 من مرسوم 2008، فإذا وجدت هذه الاحتجاجات فإن المحقق العقاري يقوم بعملية انتقال جديدة إلى عين المكان (المادة 14 من مرسوم 2008)، ثم يعقد جلسة صلح إلزامية مع المحتجين، فإذا تم التوصل إلى اتفاق، فإنه يتم تحرير محضر صلح، وينتهي النزاع أمام الإدارة بحيث يقوم المحقق العقاري، باستئناف أعماله، ومواصلة إجراء التحقيق العقاري الذي يعتبر وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، بحيث يسمح بدعم حق شخصي على عقار معين ويجوز للإدارة أن تسلمه وثيقة خاصة تخضع لتقدير الإدارة المعنية¹، أما في حالة فشل الصلح، فيتم تحرير محضر بعدم الصلح، وينتقل النزاع إلى القضاء المختص.

الفرع الثاني: منازعات تطرح على مستوى القضاء

إذا تم تحرير محضر بعدم الصلح من قبل المحقق العقاري، وهذا يعتبر رفضاً للاحتجاجات والاعتراضات المقدمة أمام إدارة الحفظ العقاري حول عملية التحقيق العقاري، وبالتالي تسليم نسخة من محضر عدم الصلح إلى الأطراف المحتجة، ويبين فيه المحقق العقاري بأن إجراء التحقيق العقاري موقف مؤقتاً، إلى غاية الفصل فيه من قبل القضاء، بحيث يمنح لصاحب الاعتراض أو الاحتجاج حق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة العقارية، ويشترط شهر هذه الدعوى خلال أجل لا يتجاوز 08 أيام على الأكثر، وهنا يبقى اختصاص الفصل في النزاع للقضاء العادي وهذا في مسألة مقرر إجراء التحقيق العقاري والاعتراضات المسجلة بشأنه، وذلك بالرجوع للمادة 800 من القانون المدني وما بعدها، وهذا ما دام أن القانون 07/02 رجع إلى التقادم المكسب وسمح لكل حائر بإثبات الحيازة طبقاً للمادة 808.

¹ - ليلي لبيض منازعات الشهر كألية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر 2011/2012.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

أولاً: منازعات سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بعد رفض المحافظ العقاري القيام بالترقيم العقاري (الطعن القضائي ضد مقرر رفض الترقيم العقاري، أو رفض تسليم سند الملكية)

في الفقرة الثانية السابقة الذكر، يتم رفع طعن قضائي ضد مقرر فتح التحقيق العقاري، بحيث يمكن لكل فرد رفع دعوى قضائية ضد المقرر، وذلك خلال شهرين من تحرير المحافظ العقاري محضر بعدم الصلح حول عملية التحقيق العقاري، طبقاً للمادة 12 من قانون 02/07، أما في هذا النزاع في الفقرة الثالثة، فإن الطعن القضائي يرفع صراحة أمام المحكمة الإدارية طبقاً للمادة 17 من قانون 02/07، وذلك للاعتراض أو إلغاء مقرر المحافظ العقاري الولائي المتضمن رفض الترقيم العقاري ورفض طلب تسليم سند الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

ثانياً: الطعن القضائي من قبل المحافظ العقاري أمام وكيل الجمهورية لإلغاء الترقيم العقاري طبقاً للمادة 18 من قانون 02/07 وكذلك أمام المحكمة الإدارية: يمكن إلغاء سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك برفع شكوى من المحافظ العقاري أمام وكيل الجمهورية، ثم يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية طبقاً لأحكام القانون رقم 02/07.

1/: رفع شكوى من المحافظ العقاري أمام القضاء الجزائري:

إن المادة 18 من قانون 02/07 سمحت بإمكانية قيام المحافظ العقاري الولائي، برفع شكوى جزائية أمام وكيل الجمهورية، لمتابعة الجاني وذلك في حالة وجود تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أو دعواها المستفيد من الترقيم، وهنا وفي حالة إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائري بحكم نهائي، فإنه يمكن الانتقال إلى القضاء الإداري، كذلك تجدر الإشارة إلى إمكانية ترتيب المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري



المعيقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

وهذا في حالة ارتكابه لخطأ جزائي، مثل استبدال بيانات البطاقات العقارية بعد المسح ودون الارتكاز على وثائق المسح¹

2/: الطعن أمام المحكمة الإدارية: إذا صدر حكم نهائي بإدانة المتهم، فيمكن للمحافظ العقاري رفع طعن أمام المحكمة الإدارية، لإلغاء قرار الترقيم النهائي، أما إذا لم يتم إدانة المتهم وصدر في حقه حكم بالبراءة، وبالتالي لا يحق للمحافظ العقاري رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية، وتبقى الأمور على حالها.

ويستخلص مما سبق ما يلي:

أ- أن القضاء العادي (العقاري) يختص بدعوى حول اعتراضات واحتجاجات، بعد محضر صلح مؤقت وذلك حول عملية التحقيق العقاري، وهذا بالاستناد إلى المادة 12 من قانون 02/07 والتي منحت للجهة القضائية اختصاص الفصل في هذا النوع من النزاع وكذلك بالاستناد إلى المادة 14 من القانون 02/07، التي اعتمدت على التقادم المكسب المحدد في المادة 827 من القانون المدني، وأيضا المادة 808 وما بعدها من نفس القانون والتي توضح شروط وإجراءات تحقيق عقاري للحصول على سند ملكية، بحيث وخلال مرحلة سير التحقيق العقاري، سمحت للشخص المعارض، بالطعن في حيازة الحائز، بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقيق مواصفاتها أو كونها حيازة عرضية (المادة 808 فقرة 02)، وبالرجوع أيضا للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 التي نصت على رفع دعوى عقارية، متعلقة بمنازعات الحيازة أمام القسم العقاري بالمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار، محل التحقيق العقاري وخولت بالتالي للأشخاص إمكانية الطعن في الحقوق الثابتة بعد الترقيم النهائي للعقارات في المحافظة

¹ - مجيد خلفوني المرجع السابق ص 144.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

العقارية¹ وينجم عن رفعها وقف وتحميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي.

ب- أن القضاء الإداري يختص بالفصل في دعوى لإلغاء الترقيم النهائي، يرفعها المحافظ العقاري، وهذا يعني أن سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ليست لها قوة ثبوتية مطلقة ويمكن إعادة النظر فيها وإلغائها.

الختام:

ما يمكن قوله حول عملية تطهير الملكية العقارية عن طريق سندات الملكية المسلمة في إطار تحقيق عقاري، وذلك بعد اجراء معاينة لحق الملكية العقارية، أن هذا الاطار القانوني الذي صدر في سنة 2007 جاء محدودا، بحيث مرت عليه فترة تجاوزت عشرة سنوات منذ بداية تطبيقه في سنة 2008، ولكن الوضعية العقارية للأموال مازالت في غالبيتها غير مطهرة، وأكبر دليل على ذلك هو قيام المشرع ذاته بإصدار نص قانوني جديد، يتضمن تسوية الملكية العقارية للبنىات الفوضوية، المقامة على عقارات خضعت لعمليات مسح الأراضي العام وأكثر من هذا، أن أصحابها يجوزون سندات ملكية وسندات عرفية حررت بعد 01 مارس 1961 وحتى الذين لا يتوفرون على سندات، وقاموا بجيازة أملاك في بداية سنوات 2000، وهذا يعني بمفهوم المخالفة أن المشرع تخلي بطريقة غير مباشرة عن القانون رقم 02/07 وجعل نطاق تطبيقه محدودا، بحيث يقصره على العقارات الغير ممسوحة والواقعة في غالبيتها في الجنوب الجزائري، اضافة الى ذلك أن القانون رقم 02/07 هو مجرد استنساخ لأحكام مرسوم عقد الشهرة الصادر في سنة

¹ - نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر. دار الهدى عين مليلة 2002 ص



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

1983، والذي أثبت محدوديته منذ البداية، بحيث لم يتمكن من تطهير الملكية العقارية عن طريق اكتساب الملكية بالتقادم، وترك الحائزين لعقارات ولو لفترة تتجاوز 15 سنة بدون تمليك، وهذا راجع للأحكام التي تضمنتها مواد المرسوم، بحيث منعت تمليك أراضي مسوحة أو تابعة لأملاك الدولة العامة والخاصة، وحتى لو طال مدة الحيازة، وهي نفس الأحكام التي جاء بها قانون 2007، بحيث لا تسمح بتمليك إلا العقارات غير المسوحة والواقعة في الجنوب فقط، وإذا رجعنا لأحكام النص العام المتمثل في القانون المدني الجزائري ولاسيما المادة 827 منه، فإننا نجد أنه يشكل أفضل أداة لتطهير الملكية العقارية وذلك لكون المادة 827 جاءت واسعة ومطلقة، ولم تفرق بين العقارات المسوحة أو العقارات غير المسوحة وتسمح حتى بتملك عقارات تابعة لأملاك الدولة الخاصة، إذا كانت حيازتها تتجاوز خمسة عشر سنة، وتمت الحيازة بصفة هادئة ومستمرة وبدون انقطاع، وهذا النص مال إليه الاجتهاد القضائي الجزائري منذ سنوات الثمانينات، باعتباره يشجع على تطهير الملكية العقارية بطريقة قانونية ومنظمة، لذلك فإن الرأي الراجح يبدو في ضرورة التخلي عن قانون 2007 وأيضا التخلي عن قانون تسوية البناءات الفوضوية، والعودة الى تفعيل اجراء عقد الشهرة المعمول به في ظل أحكام القانون المدني الجزائري، وذلك لكون قانون 2007 يحمل في طياته معوقات قانونية لا تسمح بإعطاء دور لسندات الملكية المسلمة عن طريق تحقيق عقاري في اطار اجراء معاينة حق الملكية، ولا تمكن من تطهير الملكية العقارية وبالتالي فأحكام القانون 2007، لا تجعل سندات اثبات الملكية وسيلة لتطهير الملكية العقارية، ولا يمكن الشاغلين لهذه الأملاك، سواء من الأشخاص العامة أو الأشخاص الخاصة من الحصول على دفاتر عقارية.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

إن النتائج المستخلصة والممكن التوصل إليها من خلال هذا المقال، يمكن إجمالها كما يلي:

• محدودية وعدم فعالية الرسوم السابق رقم 352/83 المتعلق بسن اجراءات اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، بحيث لم يتمكن من تطهير الملكية العقارية في الجزائر.

• أن القانون رقم 02 /07 المتضمن تأسيس اجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لم يأتي بجديد بالمقارنة مع الرسوم السابق الذكر، بحيث اكتفى بتغيير التسمية والاجراءات ولكن ادخل شروط قانونية معقدة، أثرت على عملية تسليم سندات الملكية وشكلت عائق قانوني معرقل لتطهير الملكية العقارية، وبالتالي فان افضل طريقة لإزالة هذه المعوقات هو العودة الى تفعيل احكام المادة 827 من القانون المدني والتي تسمح بتملك واكتساب الاراضي عن طريق التقادم.

المراجع:

أولاً: الكتب

- 1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر 2014
- 2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص128
- 3- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه ص128
- 4- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص129.
- 5- حمدي باشا عمر المرجع السابق ص130.
- 6- حمدي باشا عمر المرجع نفسه ص128
- 7- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر 2014.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

- 8- مجيد خلفوني المرجع السابق ص 144.
- 9- نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر. دار الهدى عين مليلة 2002، ص 122 .
- 10- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة الجزائر 2007، ص 64.
- 11- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة الجزائر 2014

ثانيا: المذكرات والرسائل الجامعية

- 1- ليلي لبيض، منازعات الشهر كألية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، 2012/2011.

- 2- عياد وهاب، اثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، دكتوراه في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة 2016/2017 ص 7 و9.

ثانيا: النصوص القانونية والتنظيمية

- 1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة 1975.
- 2- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 سنة 1975.
- 3- الأمر رقم 58/75
- 4- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد، 52 سنة 1990.



المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية ----- د. مصطفى رباحي

5- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية. الجريدة الرسمية، العدد 52 سنة 1990.

6- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراءات لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 2007

7- المرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 21 مايو 1983 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21 سنة 1983.

8- مرسوم 352/83 مؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلقة بإجراءات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة .

9- تعليمة وزارة المالية رقم 03 المؤرخة في 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.